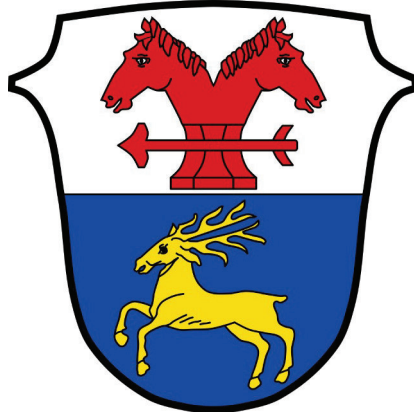


Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan

Ingenried „nördlich Eisbachweg und westlich Mindelheimer Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau eines ehemaligen Gasthauses“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i. V. M § 13a BauGB

Entwurf

i. d. F. vom 08.04.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Schall- und geruchtechnische Untersuchung BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Bearbeiter Matthias Ziegler Morellstraße 33 86159 Augsburg	Tel.: 49 (821) 34779 - 21 E-Mail: Matthias.Ziegler@bekon-akustik.de Web: www.bekon-akustik.de

Satzung der Gemeinde Pforzen

Bebauungsplan Ingenried „nördlich Eisbachweg und westlich Mindelheimer Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau eines ehemaligen Gasthauses“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i. V. M § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Pforzen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Rand des Pforzener Ortsteils Ingenried, westlich der Mindelheimer Straße und nördlich des Eisbachweges.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 19, 19/2, 19/3, 19/5 (TF), 19/6 (TF), 19/7, 19/9, 20/2, 20/4, 20/5, 20/6 und 174/5 (TF), alle Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,40 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Ein Teil des Geltungsbereiches wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dessen Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Das übrige Plangebiet wird als sogenannter qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.04.2024. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 08.04.2024, beige-fügt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§12 Abs. 3a BauGB).
- 3.2 Das Bauland im übrigen Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete MD-1 und MD-2 unterteilt.
- 3.3 Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.
- 3.4 Im Teilgebiet MD-2 wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sind.
- 3.5 Im Teilgebiet MD-2 wird unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zulässig sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich MD-2 durch die überbaubare Grundfläche, die maximale Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- 4.3 Im Bereich des Teilgebietes MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 5.2 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m zulässig.
- 5.3 Im Bereich des Teilgebietes MD-2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.4 Die überbaubare Fläche wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Teilgebietes MD-2 durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 2,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.5 Im Bereich des Teilgebietes MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen im Teilgebiet MD-2 sowie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb errichtet werden.
- 6.2 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze (Berechnung nach GaStellV) nachzuweisen. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
- 6.3 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagslisten zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken pro 350 m² Grundstücksfläche ein Baum, zwei Obstbäume oder 10 Sträucher zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
Hinweis: Baugesuchen soll ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Acer campestre
 Acer pseudoplatanus*
 Quercus robur*
 Tilia cordata*
 Tilia platyphyllos*
 Ulmus glabra

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feld-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Stiel-Eiche
 Winter-Linde
 Sommer-Linde
 Berg-Ulme

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hain-Buche

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Äpfel

Berner Rosenapfel

Klarapfel

James Grieve

Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Viburnum lantana

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Haselnuss

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.6 Kompensationskonzept:

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Demnach ist kein Ausgleich notwendig.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden teilweise in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Baufenster Indexzahl	Bauweise	Max. Wandhöhe	Dachform und Dachneigung	Max. Vollgeschosse
1	o, EDH	6,50 m	SD, 10° – 36°	II+D
2	o, EDH	6,50 m	SD, 10° – 36°	II
3	a, EDH	Es gelten die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes		
4	a, EDH	Es gelten die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes		
5	a, EDH	Es gelten die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes		
6	o, EDH	6,50 m	SD, 18° – 32°	II
7	o, EDH	6,50 m	SD, 18° – 32°	II
8	Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 und § 35 BauGB			

Definition

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

E = Einzelhausbebauung

D = Doppelhausbebauung

H = Hausgruppen

SD = Satteldach

Wandhöhe = Die festgesetzte, höchstzulässige Wandhöhe ist in Metern angegeben und ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB im Erdgeschoss ist in der Tabelle unter § 8 Nr. 8.2 festgesetzt.

8.2 Es wird folgende maximale Höhenlage der Gebäude festgesetzt, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG), siehe nachfolgende Tabelle:

Bauplatz Indexzahl Nr.	maximale OK FFB EG in m ü NN
1	669,00
2	673,00
3	669,70
4	670,50
5	671,50

6	671,70
7	672,50
8	keine Festsetzung

- 8.3 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
- 8.4 Fassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamine, Gauben, Attika, etc.) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für einzelne Bereich Fassadengestaltungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
- 8.6 Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 8.7 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Auf den innenliegenden Dachflächen dürfen nur solartechnische Anlagen, Satellitenanlagen und Dachaufbauten (Oberlichter und Aufzugsüberfahrten) angeordnet werden, welche die Oberkante der Attika um nicht mehr als 1,00 m überragen.
- 8.8 Der Abstand sämtlicher Dachaufbauten hat mindestens 0,50 m zum Dachrand (Innenkante Dachattika) zu betragen.
- 8.9 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 8.10 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur öffentlichen Straße hin aufgehen.
- 9.2 Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
Mauern über einer Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- 9.3 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

- 9.4 Kfz-Stellplätze sind in Pflasterbauweise herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen sowie privaten Verkehrsflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.5 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.6 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; soweit erforderlich sind Stützwände mit bis zu 1,50 m Höhe zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Nachbargrundstück. Dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
- 9.7 Modellierungen des Geländes zur Anbringung von Mulden und Versickerungseinrichtungen sind zulässig.

§ 10 Sichtdreiecke

- 10.1 Im Plangebiet sind Sichtdreiecke festgesetzt.
- 10.2 An der Zufahrt ist der Bereich der Sichtdreiecke von 0,80 m bis 2,25 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten (Bepflanzungen, Aufschüttungen, Mauern etc.).

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf den Verkehr der Mindelheimer Straße oder des Eisbachweges gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 Immissionsschutz

- 12.1 Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
- 12.1.1 Im Plan 13.5.1 in der Anlage Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen, erstellt von Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung: LA22-239-G01-T01-01, (s. Anlage) sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und im Plan 13.5.2 derselben Anlage sind die zum Lüften geeigneten Bereiche festgesetzt.
- 12.1.2 Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 12.1.3 Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
- 12.1.4 Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Südwest-Fassade zu planen.
- 12.1.5 Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 12.1.3 vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

- 12.1.6 Die in 12.1.4 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.
 Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen gemäß § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Darüber hinaus wurde eine Prüfung der immissionsschutztechnischen Belange Schall und Geruch durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass keine Konflikte zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb nördlich des Plangebietes und der geplanten Bebauung im Plangebiet besteht, vgl. auch Punkt 7.1 Immissionsschutz angrenzende Landwirtschaft der Begründung. Das vorgenannte Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

13.2 Verkehrsimmissionen

1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/

[leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf](#)

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3.) Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

13.3 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.

13.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

13.5 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

13.6 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

13.7 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Ingenried „nördlich Eisbachweg und westlich Mindelheimer Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau eines ehemaligen Gasthauses“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.04.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle - Prüfung der immissionsschutztechnischen Belange (Schall, Geruch) – Stand August 2023, erstellt von Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung: LA22-239-G01-E01-01, Datum: 16.08.2023
- Bebauungsplanverfahren Ingenried „nördlich Eisbachweg und westlich Mindelheimer Straße“ der Gemeinde Pforzen - Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen, erstellt von Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung: LA22-239-G01-T01-01, Datum: 04.04.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau eines ehemaligen Gasthauses, erstellt von Baugeschäft Bertold GmbH & Co. KG, Erdgeschoss, Maßstab 1:250, Datum: 22.03.2024.
 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau eines ehemaligen Gasthauses, erstellt von Baugeschäft Bertold GmbH & Co. KG, Tiefgarage / Stellplätze, Maßstab 1:200, Datum: 22.03.2024.
 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau eines ehemaligen Gasthauses, erstellt von Baugeschäft Bertold GmbH & Co. KG, Ansichten OST und SÜD, Maßstab 1:100, Datum: 22.03.2024.

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Rand des Pforzener Ortsteils Ingenried, westlich der Mindelheimer Straße und nördlich des Eibachweges.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 19, 19/2, 19/3, 19/5 (TF), 19/6 (TF), 19/7, 19/9, 20/2, 20/4, 20/5, 20/6 und 174/5 (TF), alle Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,40 ha auf. Siehe hierzu Abbildung 1.

Ein Teil des Geltungsbereiches wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dessen Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Das übrige Plangebiet wird teils als sogenannter qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, der Bereich des Dorfgebietsteils MD-2, teils als sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Bereich des Dorfgebietsteils MD-1.

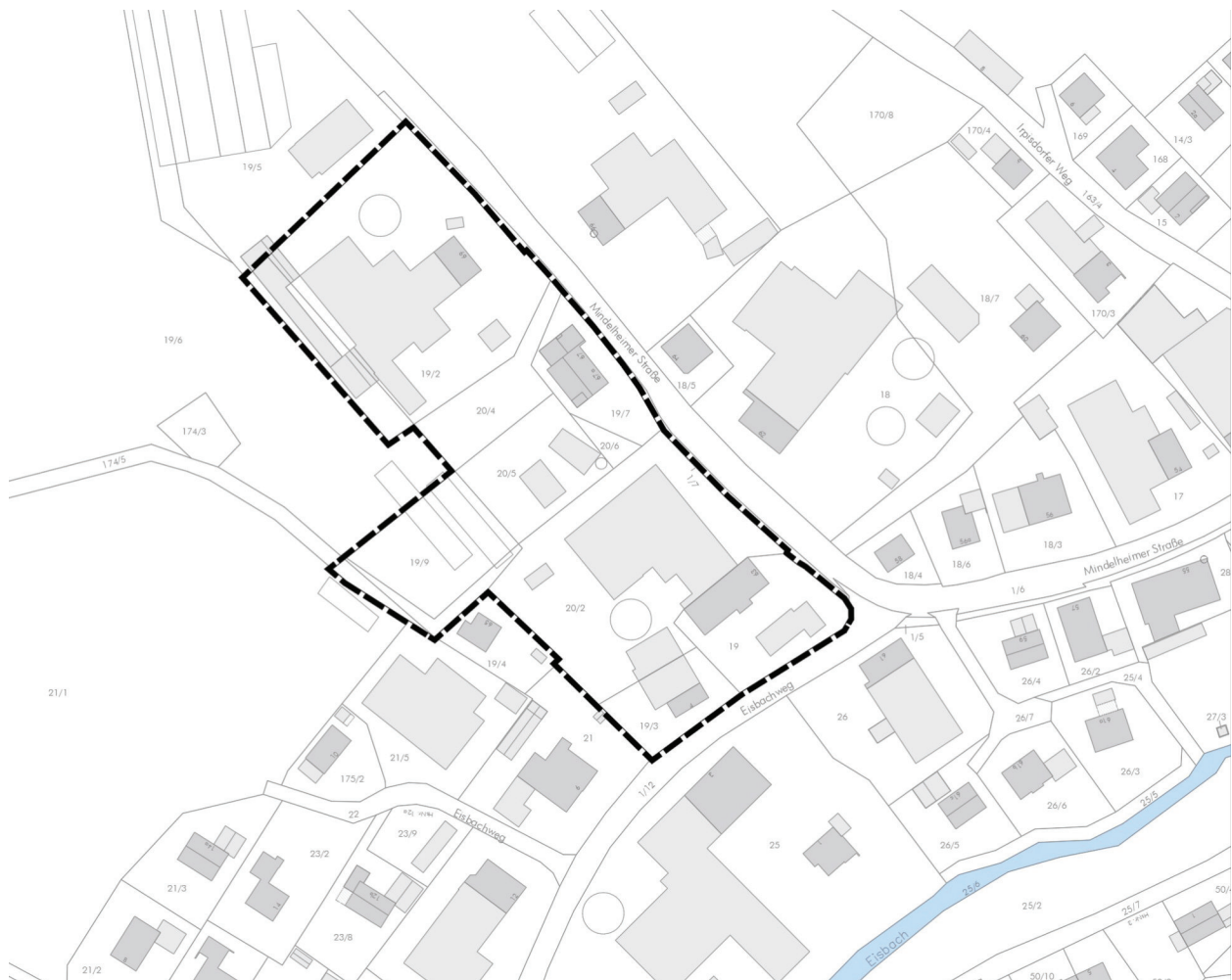


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Am nordwestlichen Rand des Pforzener Ortsteiles Ingenried soll auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes eine Nachnutzung in Form von Wohnraum geschaffen werden. Dazu soll im Bereich der bisherigen, groß angelegten Stallanlagen ein Mehrfamilienhaus entstehen. Des weiteren sind ein Reihenhaus sowie ein Doppelhaus und zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Damit wird im Ortsinneren bzw. auf vorgenutzten Flächen eine Nachverdichtung und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Konflikte mit einem noch bestehenden, angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb wurden mittels eines Schall- und Geruchgutachtens ausgeschlossen, die potenzielle Erweiterung dieses Betriebes damit gewährleistet. Der genannte Betrieb liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch entsprechende Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass

in diesem Bereich nach wie vor die Zulässigkeit von Vorhaben durch § 34 BauGB und § 35 BauGB geregelt ist. Damit sind Bauten für den dortigen landwirtschaftlichen Betrieb nach wie vor möglich.

In einem Teil des Plangebietes wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Es umfasst das Grundstück einer bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, zuletzt auch als Gasthaus genutzt. Das Gebäude soll abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Dieses soll sich in Kubatur und Gestaltung an die bisherige Bebauung anlehnen. Darüber hinaus soll auf dem Grundstück ein Doppelhaus und ein Reihenhaus gebaut werden. Um dies zu gewährleisten, wird in diesem Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der dazu gehörige Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die Vorhaben, vor allem um zu gewährleisten, dass der Neubau dem Bestandsbau in gewünschter Weise ähnelt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt. Pforzen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2023 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 zum „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 ist der Gemeinde die Funktion als Kleinzentrum zugeordnet. Pforzen ist dabei ein zentraler Doppelort mit dem benachbarten Rieden (RP 16 Karte 1 Raumstruktur).

Gemäß Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans liegt südöstlich des Ortsteiles Ingenried das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“. Es hat zum Ortsrand von Ingenried allerdings einen Abstand von ca. 500 m, zum Plangebiet, welches an der dem Vorbehaltsgebiet abgewandten Seite Ingenrieds liegt, sogar einen Abstand von ca. 1000 m. Daher und weil in der gegenständlichen Planung überwiegend bereits bebaute Flächen überplant werden, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes durch die gegenständliche Planung auszugehen.

Gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans liegt das Plangebiet weitab von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung, Vorranggebieten für Hochwasserabfluss und -rückhalt oder festgesetzten Wasserschutzgebieten. Auch mit anderen Darstellungen der Karte gibt es keine Konflikte. Diesbezüglich ist nicht von einer negativen Wechselwirkung mit der gegenständlichen Planung zu rechnen.

Da die gegenständliche Planung vor allem die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum auf einem ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle genutzten Areal begründet, ist auch nicht davon auszugehen, dass anderweitige Konflikte mit der Regional- oder Landesplanung bestehen.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Büro Hofmann und Dietz, Irsee. Der Flächennutzungsplan wurde am 15.05.1998 durch die Gemeinde festgestellt und durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 28.09.1999, Az: V-610-6/2 genehmigt. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan seit dem 08.10.1999 rechtsverbindlich. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Derzeit ist die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche, zu einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch wenn die künftige Nutzung als allgemeines Wohngebiet damit den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes widerspricht, so ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch nicht notwendig. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Flächennutzungsplan weist auch noch auf notwendige Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B 16 hin. Diesbezüglich wurde ein Gutachten erstellt, um geeignete Schutzmaßnahmen festzusetzen.

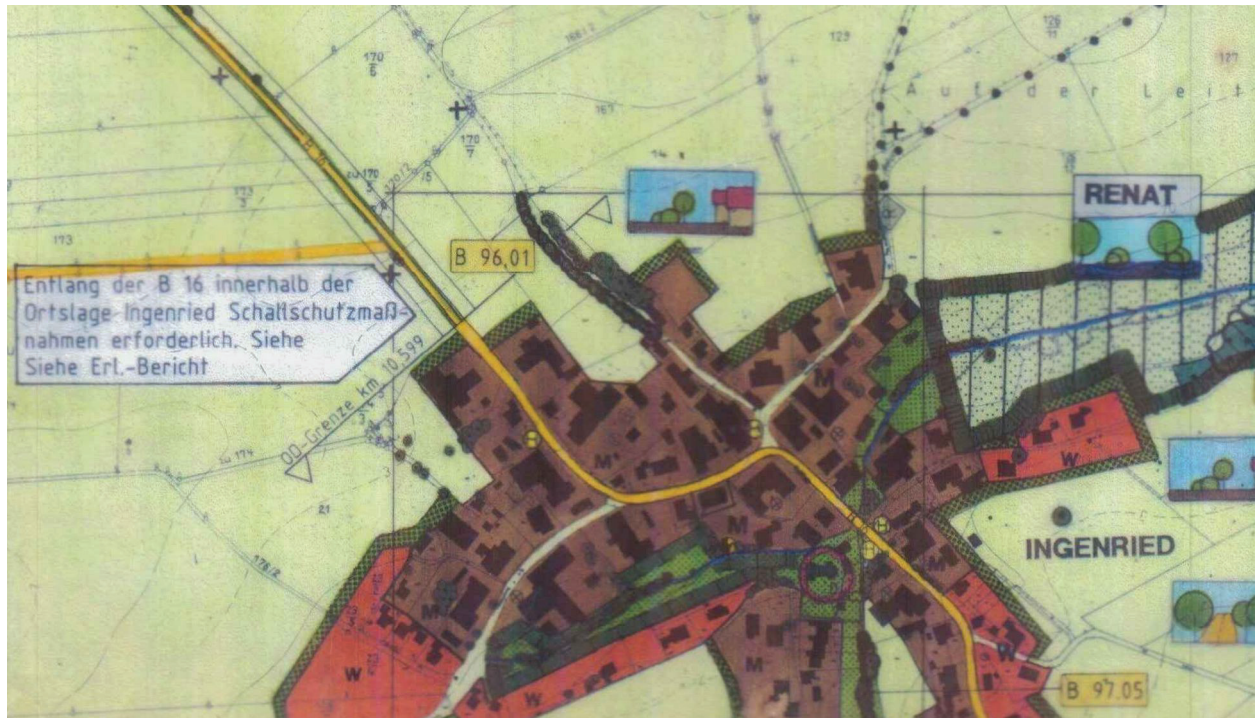


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pforzen, unmaßstäblich

Pforzen ist gemäß Regionalplan Allgäu (16) gemeinsam mit Rieden als Kleinzentrum eingestuft. Mit dem LEP 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst und zuletzt 2023 fortgeschrieben. Pforzen liegt hiernach im Allgemeinen ländlichen Raum, siehe LEP Anhang 2. Hierin sind die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Hier sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegung zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Es ist hiernach Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind u. a. notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit kann auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

4. Lage und Bestand

4.1. Derzeitige Bebauung

Derzeit ist das Plangebiet bereits im Bestand bebaut. Beherrschendes Gebäude ist dabei eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit der Hausnummer Mindelheimer Straße 64 sowie deren Nebengebäude, vgl. untenstehende Abbildungen 3, 4 und 6. Diese Ansammlung an Gebäuden soll im Zuge der gegenständlichen Planung abgerissen werden, anstelle der Hofstelle soll ein Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Dessen Gestaltung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend konkretisiert, dass es dem Bestandsbau in Kubatur und Baugestaltung ähnelt. Ebenfalls im Plangebiet befindet sich das Gebäude Mindelheimer Straße 67 und 67a, welches durch die gegenständliche Planung gesichert werden soll, vgl. untenstehende Abbildung 7.



Abbildung 3: Ehemalige Hofstelle mit der Hausnummer Mindelheimer Straße 64, von Osten aus fotografiert



Abbildung 4: Nebengebäude der o. a. Hofstelle, wie diese zum Abbruch vorgesehen

Am Südrand des Geltungsbereiches liegt das Haus mit der Hausnummer Eisbachweg 4, s. untenstehende Abbildungen 5 und 6. Dieses soll zum Teil erhalten, zum Teil abgerissen werden. Der dem Eisbachweg zugewandte Wohnbereich mit der Hälfte des ursprünglichen Stalles soll erhalten bleiben, der rückwärtige Teil des Stalles wird abgerissen. Im rückwärtigen Raum, im Bereich der abzureißenden Stelle der beiden benannten Gebäude, werden weitere Baufenster für Reihen- sowie Doppelhäuser geschaffen, um das Plangebiet weiter nachzuverdichten.



Abbildung 5: Haus am Eisbachweg 4, die vordere, linke Hälfte bleibt erhalten, die hintere ist zum Abbruch vorgesehen



Abbildung 6: Haus am Eisbachweg 4 mit rückwärtigem Teil, der zum Abbruch vorgesehen ist (linke Bildhälfte), sowie ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Mindelheimer Straße 63 mit rückwärtig gelegenen Stallgebäuden (rechte Bildhälfte)



Abbildung 7: Haus an der Mindelheimer Straße 67, welches im Geltungsbereich liegt und durch die gegenständliche Planung gesichert werden soll, fotografiert aus nördlicher Richtung. Im Hintergrund die rückwärtige Bebauung im Plangebiet.

4.2. Natürliche Grundlagen

Im Plangebiet finden sich verschiedene Bäume und Sträucher, vor allem am Knotenpunkt Mindelheimer Straße mit Eisbachweg und im rückwärtigen Raum der Grundstücke, an den der Straße abgewandten Seite. Dennoch ist das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut und versiegelt.

Aufgrund des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) des Landkreises Ostallgäu sind keine Konflikte mit der gegenständlichen Planung zu erwarten, wie die nachfolgenden Ausschnitte aus diversen Karten des ABSP zeigen. So verzeichnet die Karte 2.1 Gewässer lediglich eine Eintragung entlang des Eisbaches, vgl. untenstehende Abbildung 8, welche die Sicherung von natürlichen Wildbächen und die Rücknahme von Wildbachverbauungen vorsieht. Diese Eintragung hat aber aufgrund der Distanz des Baches zum Plangebiet keine Auswirkung auf die gegenständliche Planung.

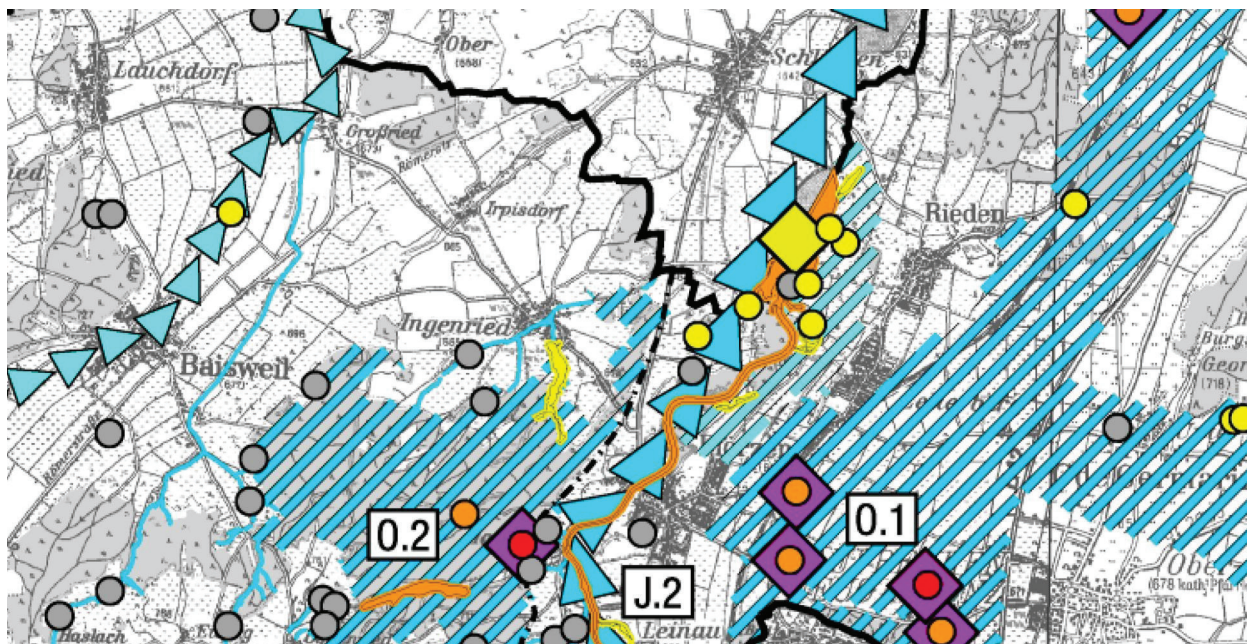


Abbildung 8: Karte 2.1 Gewässer des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Ostallgäu, unmaßstäblich

Ähnlich verhält es sich mit der Darstellung der Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP, vgl. untenstehende Abbildung 9. Diese Karte vermerkt im Bereich des Eisbaches als Ziel die Optimierung der kleineren Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinien zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises. Auch hier gilt aber, dass die gegenständliche Planung aufgrund der Entfernung zum genannten Eisbach und der Lage in bereits bebautem Gebiet hier keine Konflikte mit der Darstellung des ABSP bedingt.

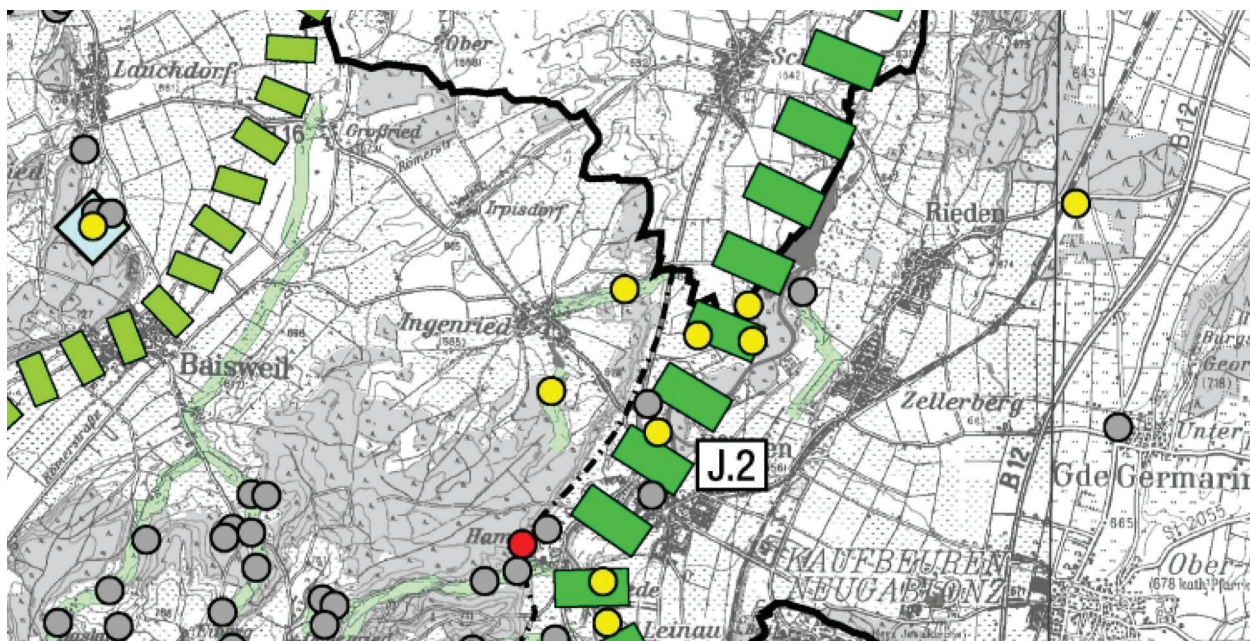


Abbildung 9: Karte 2.2 Feuchtgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Ostallgäu, unmaßstäblich

Die Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des Arten- und Biotopschutzprogramms Ostallgäu schließlich verzeichnet für den Bereich Ingenried überhaupt keine Einträge, vgl. untenstehende Abbildung 10.

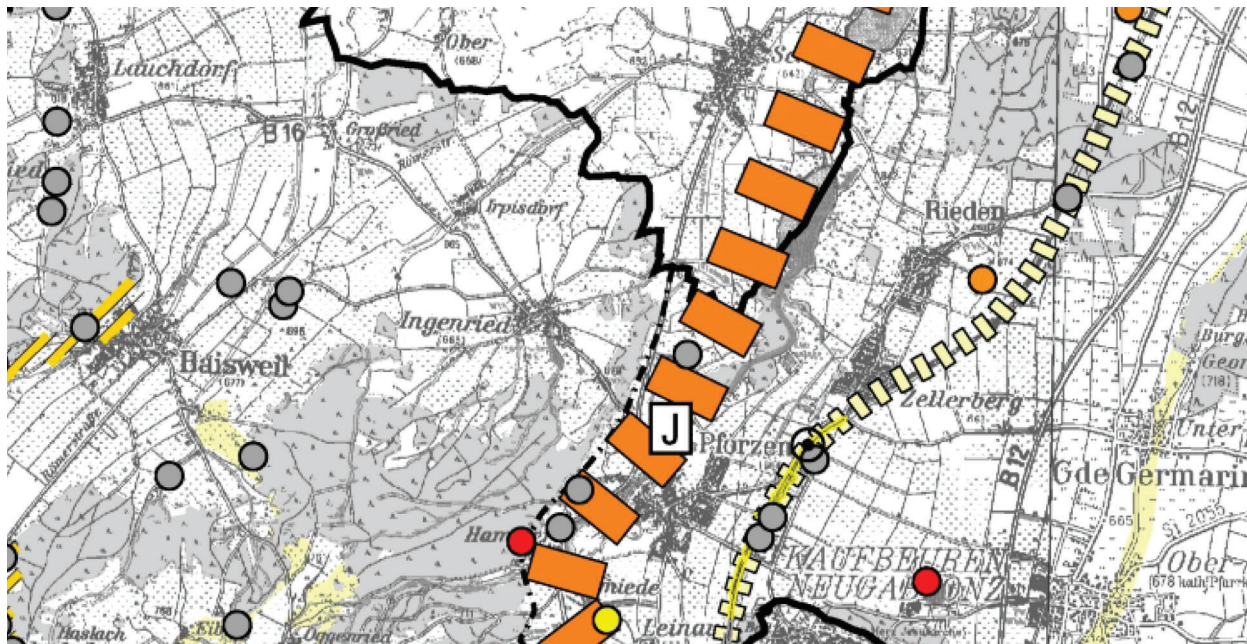


Abbildung 10: Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Ostallgäu, unmaßstäblich

Die Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP schließlich verzeichnet in der Nähe des Plangebietes einen Bereich zur Erhaltung und Optimierung von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Gewässerbegleitgehölze) zur Erhöhung des Strukturreichtums durch Anlage magerer Saumbereiche, vgl. untenstehende Abbildung 11. Diese Eintragung liegt jedoch auf der dem Plangebiet abgewandten Seite der Mindelheimer Straße und auch in einem gewissen Abstand zum Plangebiet. Auch hier gilt, dass keine Konflikte zwischen der gegenständlichen Planung und dem Ziel des ABSP erkennbar sind, da die genannte Entfernung dies unwahrscheinlich macht und vor allem die Überplanung eines bereits weitgehend bebauten Areals keine Beeinträchtigung von Heckenstrukturen bedingen dürfte.

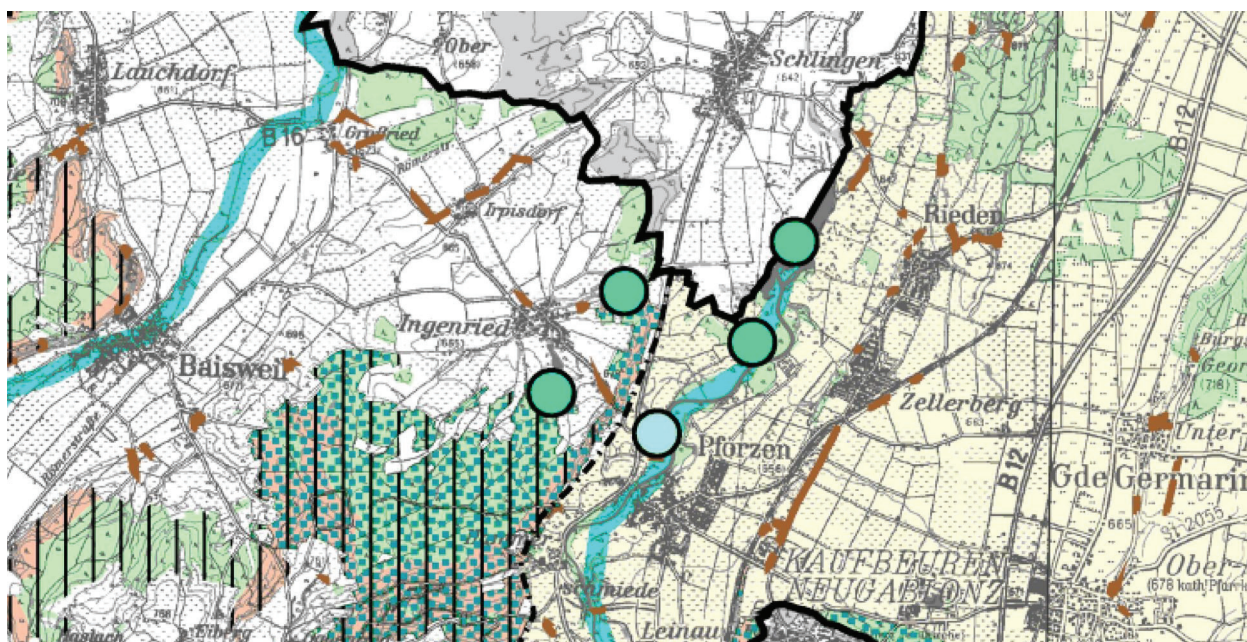


Abbildung 11: Karte 2.4 Wälder und Gehölze des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Ostallgäu, unmaßstäblich

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern als Bodentypen „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern hat für das Plangebiet keine Eintragungen vermerkt, was vermutlich daran liegt, dass das überplante Areal im bereits seit langem bebauten Ortsinnern von Ingenried liegt.

Die Hydrogeologische Karte (HÜK), Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe Versickerungsfähigkeit vor ($> 1E-3 - 1E-2$).

4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisherige Bebauung wird durch die gegenständliche Bebauung zu einem **kleinen** Teil in ihrem Bestand gesichert. Große Teile der Bestandsbebauung sind jedoch zum Abbruch vorgesehen. Durch Festsetzung weiterer Baugrenzen wird eine dichtere Neubebauung des Gebietes und damit eine gezielte Nachverdichtung ermöglicht. Geplant sind Bauplätze für verschiedene Wohnnutzungen, vorgesehen sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäuser. Die Erschließung wird durch festgesetzte Planstraßen gesichert, des Weiteren gibt es im Plangebiet Flächen für Grünland, Garagen und Stellplätze sowie eine private Verkehrsfläche für die Erschließung rückwärtig gelegener Gebäude.

Durch diese Festsetzungen soll zum einen eine geordnete Entwicklung und Nachnutzung ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes erwirkt.

Auch die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Durchgrünungsmaßnahmen verbessert. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen, dafür werden praktisch keine weiteren, wertvollen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

4.4. Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal ist das Baudenkmal, Aktennummer D-7-77-158-20 südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite des Eisbachweges. Es ist beschrieben als „Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Wiederkehr und schmiedeeisernem Balkongeländer, bez. 1884“ und hat die Hausnummer Eisbachweg 3. Da es sich hier nicht um ein Bodendenkmal handelt und zudem das gegenüberliegende Haus mit der Hausnummer Eisbachweg 4 in der gegenständlichen Planung erhalten bleibt und dort nur der dem Denkmal abgewandte Teil des Stalles abgerissen wird, ist eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die gegenständliche Planung nicht zu erwarten. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmälern wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

Über das genannte Mittertennhaus hinaus gibt es im weiteren Umfeld des Plangebietes noch weitere Denkmäler. Die Bau- und Bodendenkmäler im Bereich Ingenried sind im einzelnen:

Distanz zu GB (ca.)	Baudenkmäler (bis 500 m Abstand zum Geltungsbereich (GB) des Plangebietes)				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Adresse	Funktion	Beschreibung
12 m	k.A.	D-7-77-158-20	Eisbachweg 3	Mittertennhaus	Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Wiederkehr und schmiedeeisernem Balkongeländer, bez. 1884.
180 m	k.A.	D-7-77-158-19	Kirchweg 8	Pfarrhaus	Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachhaus mit flachem Giebelker, um 1860.
185 m	k.A.	D-7-77-158-9	Kirchweg 3	Pfarrkirche, katholische Kirche	Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Saalbau mit Südturm mit Kleeblattbogenfriesen und Satteldächern, 1. Hälfte des 15. Jh. Turm, 2. Hälfte 15. Jh. Chor und Kern des Langhauses, Ende 17. Jh. Langhauserweiterung und Barockisierung, 1923/24 Verlängerung nach Westen durch Michael Kurz; mit Ausstattung.
190 m	k.A.	D-7-77-158-21	Mindelheimer Straße 51	Bauernhaus	Wohnhaus eines Bauernhofs, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Sichtziegeln mit Putzgliederungen sowie nördöstlich mittlerem Schwebegiebel, um 1890/1900.
460 m	k.A.	D-7-77-158-10	Mindelheimer Straße 34	Kapelle	Kapelle St. Sebastian, Saalbau mit Satteldach und westlichem Dachreiter mit vierseitigem Sockel, hohem Oktogon und geschwungener

					Haube, 1755-56 von Andreas Baumann erbaut, 1757 geweiht; mit Ausstattung.
Distanz zu GB (ca.)	Bodendenkmäler (bis 500 m Abstand zum Geltungsbereich (GB) des Plangebietes)				
	Denkmal-Nr.	Aktennummer	Beschreibung		
180 m	k.A.	D-7-8029-0168	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Ingenried.		
455 m	k.A.	D-7-8029-0169	Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Sebastian in Ingenried.		

Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet ist auch im Fall der übrigen Denkmäler nicht mit einer negativen Beeinträchtigung dieser durch die gegenständliche Planung zu rechnen.

5. Planung

5.1. Erschließung

5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die namensgebenden Straßen Eisbachweg und Mindelheimer Straße erschlossen. Beide sind Hauptverkehrsachsen des Ortes Ingenried, letztere ist gleichzeitig die Bundesstraße B 16. Über diese besteht Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Planstraßen.

5.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das auszubauende Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, ist das Wasser in den Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten.

5.1.3. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird zum größeren Teil als Dorfgebiet **gemäß § 5 BauNVO** festgesetzt. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfällt eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die überbaubare Fläche wird im Teilgebiet MD-2 sowie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Carports u. dgl. wird im Teilgebiet MD-2 sowie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilweise auch eine Begrenzung nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Stellplätze dürfen aber auch außerhalb der Baugrenzen, Baulinien und Bereiche des Planzeichens 15.3 errichtet werden. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze (Berechnung nach GaStellV) nachzuweisen. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 2,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen finden sich unter § 8 der Satzung. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach der für das Plangebiet vorliegenden Planung.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Die maximale Höhe über Normalnull der OK FFB EG ist für jeden Bauplatz gesondert festgesetzt. Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben lediglich nach § 34 und § 35 BauGB. Dementsprechend entfällt hier eine Festsetzung der maximalen Wandhöhe oder der maximalen Höhe der OK FFB EG. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 und mit den Einschrieben in der Bebauungsplanzeichnung werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Gestaltung des Gebäudes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Indexzahlen 3, 4 und 5) richtet sich darüber hinaus nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Damit soll sichergestellt sein, dass das neu geschaffene Mehrfamilienhaus in diesem Bereich in Gestaltung und Kubatur dem bisherigen Gebäude im Gebiet, einer ehemaligen Hofstelle und Gastwirtschaft, ähnelt.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für einzelne Bereich Fassadengestaltungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Neubau für die bestehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Hierbei gibt der Vorhaben- und Erschließungsplan die Gestaltung der Süd- und Ostfassade vor. Dies sind die Bereiche, die vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbar sind.

Dort soll gewährleistet werden, dass der Neubau in seiner Baugestaltung dem Bestandsgebäude ähnelt. Für die rückwärtigen Fassaden des Gebäudes sowie die beiden Hinterliegergebäude im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen getroffen, die über die allgemein gültigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung hinausgehen.

Im Teilgebiet MD-1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben lediglich nach § 34 und § 35 BauGB. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die dort angesiedelte Hofstelle gemäß den Vorgaben des § 35 BauGB weiter entwickeln kann.

5.2. Grünordnung

5.2.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist bisher bereits im Bestand bebaut. Auf den bisher unbebauten Flächen, vor allem im Mittelteil der Plangebietes, befinden sich verschiedene Bestandsbäume und -sträucher.

5.2.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die Versickerung, wo möglich, über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Durch die Durchgrünung der einzelnen Baugrundstücke wird das ohnehin durch Bestandsgebäude gut von der freien Landschaft abgeschirmte Plangebiet weiter eingegrünt.

5.2.3. Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

5.2.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Ingenried „nördlich Eisbachweg und westlich Mindelheimer Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines ehemaligen Gasthauses“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind für die eigentliche Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,40 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	gesamt	Anteil
Bauflächen	8.937 m ²		
		8.937 m ²	96,1 %
Verkehrsflächen			
private Verkehrsflächen	365 m ²	365 m ²	3,9 %
Gesamtfläche		9.302 m ²	100 %

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1. Immissionsschutz angrenzende Landwirtschaft

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine aktiv genutzte landwirtschaftliche Hofstelle. Diese betreffend wurde eine Prüfung der immissionsschutztechnischen Belange Schall und Geruch von der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt. Diese kommt zum folgendem Ergebnis:

Begutachtung

Es ist die Umnutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf den Flurnummern 20/2, Gemarkung Ingenried der Gemeinde Pforzen geplant. Nördlich des Plangebietes besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es wurden die Geruchs- und Lärmimmissionen durch den Betrieb der Hofstelle bewertet.

Es wurde geprüft, ob es durch den Anspruch auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), der geplanten schutzbedürftigen Nutzung im Plangebiet, zu keiner Einschränkung der bestehenden Betriebsabläufe der landwirtschaftlichen Hofstelle kommt und eine mögliche Erweiterung der Hofstelle weiterhin sichergestellt ist.

Ergebnis

Schall

Plangebiet

Durch die Nutzung der Hofstelle, auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten, werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für ein Dorfgebiet im gesamten Plangebiet unterschritten. Zukünftige technische Anlagen (z.B. Kühler, Kompressoren,..) im Bereich des südlichen Stallendes, welche auch in der Nacht betrieben werden, sollten maximal einen Schallleistungspegel von ca. 75 dB(A) aufweisen. Dies stellt für die meisten Anlagen keine erhöhten Anforderungen dar.

Umfeld

Durch die vorliegende Planung kommt es durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Plangebietes zu keiner Verschlechterung der Schallimmissionen außerhalb des Plangebietes. Die sich durch Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufene mögliche Beeinträchtigung kann als zumutbar angesehen werden.

Geruch

Plangebiet

Hinsichtlich der Geruchsmissionen ergeben sich Einschränkungen bei der weiteren Planung. Es ist ein Schutzabstand zur landwirtschaftlichen Hofstelle einzuhalten, Details siehe Gutachten LA22-239-G01-E01-01 vom 16.08.2023, Punkt 6, welches als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben ist.

Dieser Schutzabstand wurde bei der Lage der Baufelder (Nr. 6, Nr. 7) für die geplanten Gebäude berücksichtigt. Auf die detaillierte Festsetzung eines Schutzabstandes in der Satzung wurde daher verzichtet, da durch die Lage der Baufelder (Nr. 6, Nr. 7) sichergestellt ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen.

Die Lage des Baufeldes Nr. 2 orientiert sich nach der Bestandsbebauung. Hier wird der Schutzabstand durch das Bestandsgebäude geringfügig unterschritten. Der Bestandsbetrieb wird durch die bestehende Bebauung (Nr. 2) somit bereits eingeschränkt. Eine weitere Einschränkung der landwirtschaftlichen Hofstelle durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Umfeld

Durch die vorliegende Planung kommt es durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Plangebietes zu keiner Verschlechterung der Geruchsmissionen außerhalb des Plangebietes. Die sich durch Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufene mögliche Beeinträchtigung kann als zumutbar angesehen werden.

Bewertungsgrundlagen Schall

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Auf Grund der bisher vorliegenden Nutzungen ist im aktuellen Bestand von der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes auszugehen. Auf Grund der umliegenden Nutzungen gehen wir davon aus, dass auch nach Umnutzung der Hofstelle auf der Fl. Nr. 20/2 der Gebietscharakter eines Dorfgebietes bestehen bleibt, und die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes für die Fl. Nr. 20/2 als sachgerecht anzusehen ist.

Für die Bewertung der Lärmimmissionen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die TA Lärm, welche von der Rechtsprechung im Sinne einer „normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift“ grundsätzlich als bindend angesehen wird, sieht gemäß Nr. 1 Satz 2 Buchst. c die Anwendbarkeit auf immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen nicht vor. Die von landwirtschaftlichen Be-

trieben einhergehenden spezifischen Immissionen sind besonders im Dorfgebiet (siehe auch § 5 Abs. 1 BauN-VO), unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes grundsätzlich hinzunehmen.

Dies gilt vor allem für den spezifischen Lärm, welcher von den Tieren selber ausgeht (siehe auch Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss 09.06.2020, Az. 15 CS 20.901). Der Begutachtungsumfang würde daher, auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung, die Lärmimmissionen der Hofstelle ohne den tierspezifischen Lärm umfassen. Um auf der sicheren Seite zu liegen, wurde im vorliegenden Gutachten der tierspezifische Lärm bei der Bewertung berücksichtigt.

Die finale Lage und Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet steht noch nicht fest. Daher wurden die Immissionen in Form von Rasterlärmkarten berechnet.

Für weitere Ausführungen s. Gutachten, welches als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben ist.

7.2. Immissionsschutz Verkehrslärm

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft nordöstlich die Bundesstraße B 16 (Mindelheimer Straße). Schon der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pforzen weist darauf hin, dass der Lärm der genannten Straße zu untersuchen ist, vgl. obenstehender Punkt 3.2 Flächennutzungsplan.

Die Errichtung einer Lärmschutz schied hierzu zur Konfliktlösung im vornherein aus. Durch die Festsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes, vor allem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Plangebiet, soll ein Neubau ermöglicht werden, der das orts- und straßenbildprägende Bestandsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Kubatur und Gestaltung ersetzen soll. Eine Lärmschutzwand würde an dieser Stelle das Orts- und Straßenbild nachhaltig beeinträchtigen. Daher mussten andere Wege zur Vermeidung von Immissionskonflikten gefunden werden.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-239-G01-T01-01" mit dem Datum 04.04.2024 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Ein Teil des Geltungsbereiches soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Das übrige Plangebiet wird überwiegend als qualifizierter Bebauungsplan als Dorfgebiet aufgestellt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für die schalltechnische Untersuchung entsprechend dem übrigen Plangebiet die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes angesetzt.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Bundesstraße B 16 überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV vom 12. Juni 1990) werden innerhalb des Plangebietes ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Bundesstraße B 16 überschritten. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten.

Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, diese sind geeignet um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die sich innerhalb des Plangebietes ergebenden Verkehrslärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbieren in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich teilweise um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/

[leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf](#)

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 16, dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist hier, im Vergleich zur stark befahrenen Bundesstraße B 16, mit keinen relevanten Verkehrsmengen und Pegeländerungen zu rechnen. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und kann als zumutbar angesehen werden.

7.3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Pforzen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.4. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.5. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) auszuführen.

8.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Ist dies nicht möglich, ist das Wasser über den Regenwasserkanal der Gemeinde Pforzen abzuleiten.

Südöstlich des gegenständlichen Plangebietes verläuft in ca. 150 m Entfernung der Eisbach. Es sind dort keine Hochwasserflächen kartiert. Aufgrund dessen sowie der großen Entfernung zum Plangebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Wasserlauf auszugehen.

8.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

8.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Aufteilung der Grundstücke wird privatrechtlich geregelt.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Herbert Hofer,
Erster Bürgermeister