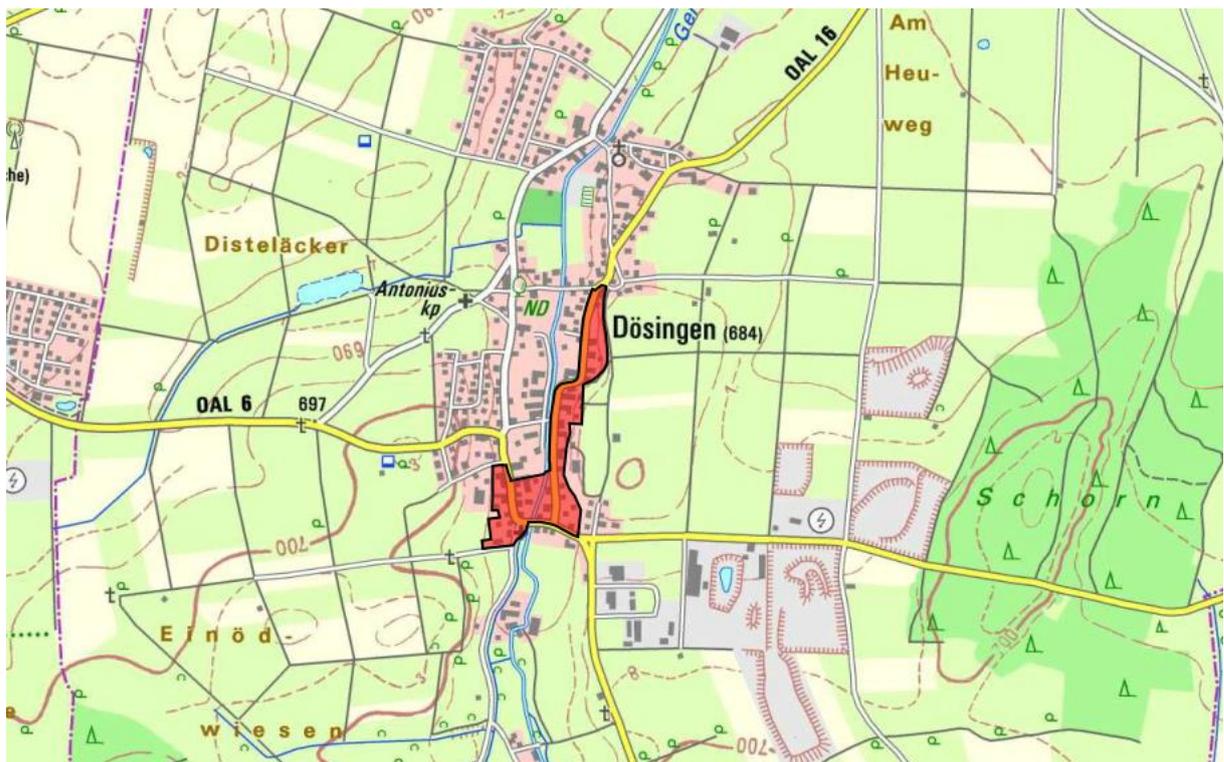


Gemeinde Westendorf

Bebauungsplan Altortbereich Dösingen II

Einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

- A Satzung
- B Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan Altortbereich Dösingen II
Einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf
Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344-212
Telefax: 08344-1724

E-Mail: info@gemeinde-westendorf.de
Web: www.gemeinde-westendorf.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Fritz Obermaier



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 27.01.2021

Simone Knupfer

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	5
Satzung	7
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Bauweise und Baugrenzen	7
1.3 Grünflächen, Grünordnung	8
1.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen	9
2 Örtliche Bauvorschriften	10
2.1 Baukörper	10
2.2 Dachgestaltung	11
2.3 Stellplätze und Garagen	12
2.4 Einfriedungen und Freiflächengestaltung	13
3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	14
3.1 Planzeichen	14
3.2 Pflanzempfehlung	15
3.3 Sonstige Hinweise	16
Begründung	19
1 Planungsanlass	19
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	20
2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern und Regionalplan der Region Allgäu)	20
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf	21
2.3 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	21
3 Plangebiet	23
3.1 Lage, Größe, Nutzung	23
3.2 Erschließung	23
3.3 Bau- und Bodendenkmäler	25
3.4 Altlasten	25
4 Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans	25
5 Festsetzungskonzept	26

5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Bauweise	27
5.3	Verkehrsflächen	29
5.4	Grünordnung	29
6	Örtliche Bauvorschriften	30
6.1	Baukörper	30
6.2	Dachgestaltung	32
6.3	Stellplätze und Garagen	33
6.4	Einfriedungen und Freiflächengestaltung	34
7	Naturschutzfachliche Belange	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf	21
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets	23
Abbildung 3:	Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie)	27
Abbildung 4:	Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie)	27
Abbildung 5:	Geschoßigkeit im Bestand	31
Abbildung 6:	Unterbrechung der Raumkante durch „Ausreißer“	32
Abbildung 7:	Ersatzbau in angepasster Kubatur, Raumkante wird nicht unterbrochen	32
Abbildung 8:	Einfriedungen dorftypisch	34
Abbildung 9:	Ortsuntypische Einfriedungen	35

PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Westendorf die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen II“ in öffentlicher Sitzung am 27.01.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich schließt im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen“ an und umfasst ca. 5,59ha des südlichen Dorfgebiets von Dösingen.

Bestandteile der Satzung

Der einfache Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen II“ besteht aus der Satzung vom 27.01.2021 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 27.01.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 27.01.2021 beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910,

BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der einfache Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen II“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 41), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 27.01.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.01.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Westendorf, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen II“ der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Westendorf, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

SATZUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Altortbereich Dösing II“.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

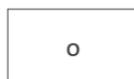
Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- 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,

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind ebenso unzulässig.

1.2 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bauliche Anlagen sind mit einem Grenzabstand im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.



Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Baulinie

Der Baukörper des Hauptgebäudes (Wohntrakt) ist entlang der Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2,00 Meter ist zulässig. Entlang des gekennzeichneten „geplanten Gehwegs“ ist kein Vorspringen Richtung Straßenraum erlaubt.

Ergänzende Nachverdichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zulässig. Mindestens ein Hauptgebäude muss auf der Baulinie errichtet werden.



Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.



Firstrichtung des Hauptgebäudes, wahlweise

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Wohneinheiten

Für Wohngebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

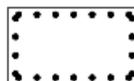
Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO.

1.3 Grünflächen, Grünordnung



Private Grünfläche



Grünfläche (privat) mit Zweckbestimmung: Hangkante

Grünstreifen zur Sicherung der durchgängigen begrünten Hangkante am westlichen Ortsrand.

Die Fläche ist von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) auf mindestens 50% der gekennzeichneten Fläche soll die naturnahe

Eingrünung gesichert/weiterentwickelt werden. Jeder Eigentümer hat diesen Mindestanteil auf seinem Grundstück sicherzustellen.



**Grünfläche (privat) mit Zweckbestimmung:
Gewässerbegleitstreifen**

Grünstreifen zur Entwicklung eines durchgängigen Gewässerrandstreifens entlang der Gennach.

Die Fläche ist von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Bei Bepflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze und Sträucher (gemäß Pflanzliste, Ziff. 3.2) zu verwenden.

Pflanzgebot

Im Zuge von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist pro angefangener 100m² Wohnbaufläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) nachzuweisen/zu pflanzen

Vorgärten

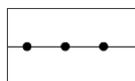
Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind standortgerecht zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasenhitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünter Fugen, Schotterrasen, Drain - Pflaster oder als wasergebundene Flächen zulässig.

1.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen durch Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Immissionsschutz

Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z. B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 7 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis nach DIN 4109 muss geführt werden. Für die Ermittlung der unten genannten Lärmpegelbereiche werden den berechneten Beurteilungspegeln jeweils 3 dB(A) zu addiert.

Bei Wohngebäuden entlang der OAL 6, bis zu einer Entfernung von 15 m von der Straßenmitte, sind die Straßenfassaden dem

Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bis zu einer Entfernung von 32 m von der Straßenmitte sind die Straßenfassaden dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Die Fassaden der Wohngebäude entlang der OAL 16 sind bis zu einer Entfernung von 20 m von der Straßenmitte dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden. Sofern zum Lüften notwendig Fenster in Ruheräumen nicht auf der vom Straßenverkehr abgewandten Seite platziert werden können, ist eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, z.B. in Form von in Fenster integrierten Lüftungen oder mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen, erforderlich.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Baukörper

WH = min. 5,2m bis max. 6,8m

Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), Mindest- und Maximalmaß, hier: min. 5,20 u. max. 6,80m

Mindest- und Maximalmaß der zulässigen traufseitigen Wandhöhe, in Meter gemessen an der Außenwand ab Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**ROK max.
+0,30m**

Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses vom Hauptgebäude, Höchstmaß ab Höhenbezugspunkt

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses vom Hauptgebäude darf max. 0,30m über der fertigen Straßenoberkante der vorhandenen jeweils zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Bezugsfläche ist die dem jeweiligen Grundstück zugeordnete Erschließungsstraße.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der

ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich der 0,30m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

**Proportion
Baukörper**

Wohngebäude müssen ein Längen- zu Tiefenverhältnis von min. 1,25 zu 1,0 aufweisen.

Die Länge ist hierbei die Gebäudelänge parallel zur Firstrichtung, die Tiefe die Gebäudetiefe senkrecht zur Firstrichtung.

Fassaden

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

2.2 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachform: Satteldach (SD)

Folgende Dachform ist zulässig: Satteldach (SD).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen und Carports sind nur in Satteldachausführung zulässig. Es sind darüber hinaus die entsprechenden Vorgaben der „Stellplatz- und Garagensatzung“ der Gemeinde Westendorf zu beachten und einzuhalten.

DN=
28-40°

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude: 28° bis 40°

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

**Widerkehre und
Zwerggiebel**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerggiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): maximal 30% der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 1,25m.
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 2,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30m.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

**Dachaufbauten/
Dachgauben**

Dachaufbauten/Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gauben müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (weniger als 40 %).
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m (gilt nicht für Schleppgauben).

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten (Dachgauben) zulässig.

**Solartechnische
Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50m.

2.3 Stellplätze und Garagen

**Anzahl
Stellplätze**

Es sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.

Bei mehr als 10 notwendigen Stellplätzen sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze ebenerdig in das Hauptgebäude (rückwärtiger Gebäudeteil) zu integrieren bzw. an dieses anzubauen oder als Tiefgaragen zu erstellen.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist erst ab einem Erfordernis von mindestens 6 Stellplätzen zulässig.

Einstellplätze

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

Kellergaragen sind unzulässig.

Es sind darüber hinaus die entsprechenden Vorgaben der „Stellplatz- und Garagensatzung“ der Gemeinde Westendorf zu beachten und einzuhalten.

2.4 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

Einfriedungen und Stützmauern	<p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,90m,- Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun). <p>Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind (z. B. zum Straßenraum). Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,00m.</p> <p>Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.</p> <p>Ortsfremde Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) entlang des öffentlichen Straßenraums sind unzulässig.</p>
Gelände-modellierungen	<p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.</p> <p>Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.</p> <p>Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.</p> <p>Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.</p> <p>Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p> <p>Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,00m.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.</p>

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,00m² begrenzt.

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen“



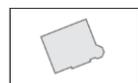
Grundstücksgrenze, Planung (Vorschlag)



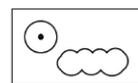
Flurgrenze, Bestand



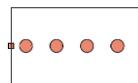
Flurnummer, Bestand



Bestandsgebäude



Baum, Gehölzbestand



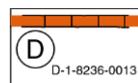
Gehweg, geplant



Bach, Bestand



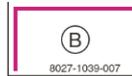
Höhenlinie



Bodendenkmal mit Nummer



Baudenkmal



Biotopkartierung

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten:

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Bo skoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumarten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Die folgenden mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
------------	-------------------

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemose
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551, die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Grundstücksteilungen	Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).
Niederschlagswasser	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.</p> <p>Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, kann es bei Bedarf ungedrosselt in die Kanalisation (Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden.</p>
Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

-
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten.
- Insektenschutz/
Beleuchtung** Im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen wird die Verwendung insektenfreundliche Lichtquellen empfohlen: Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, kein Lichtabstrahlung oberhalb vom 85° zur Senkrechten, staubdicht einkoffert.
Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.
- Bodenschutz** Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen.
Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten.
Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
Aufgrund der innerörtlichen Lage des Verdichtungsgebietes ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.
- Archäologische
Funde** Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bzw. ihres unmittelbaren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Westendorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Westendorf hat sich zum Ziel gesetzt, das Außenwachstum auf das notwendige Minimum zu reduzieren und zugleich im innerörtlichen Bereich Rahmenbedingungen für eine gesteuerte und qualitätvolle Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu schaffen. Damit soll maßgeblich gewährleistet werden, dass die Bau- und Siedlungsstruktur in ihren regionaltypischen und charakteristischen Wesenszügen erhalten bzw. weiterentwickelt wird. Nachverdichtungen sollen grundsätzlich möglich sein, jedoch unter Einhaltung von Mindestkriterien bzgl. Situierung, Ausrichtung, Kubatur und Dachform. Auslöser für die Planung waren die zunehmende Anzahl an Bauanträgen zu Neu-/Umbauvorhaben in der Ortsmitte und die Erkenntnis, dass das vorhandene Baurecht (§ 34 BauGB) hier sehr viele Freiheiten ermöglicht, welche nicht immer im Einklang zur gewünschten Entwicklung in der zentralen Ortsmitte stehen. Für den nordwestlichen Teil des Altortes besteht bereits ein rechtsverbindlicher (einfacher) Bebauungsplan der Innenentwicklung (2008) „Altortbereich Dösingen“. Dieser wurde aufgestellt, um insbesondere die mit dem agrarstrukturellen Wandel verbundenen Auswirkungen auf das Ortsbild und auf die Dorfgemeinschaft aufzufangen. Der Geltungsbereich umfasst vorwiegend die Bereiche mit großen landwirtschaftlichen Hofstellen und Hofräumen. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sollen bestehende, ortsbildprägende Bau- und Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden. Ergänzend soll durch Festsetzung von Baugrenzen und eine Begrenzung von Wohneinheiten der Umfang der Innenentwicklung maßvoll gesteuert werden.

Aufbauend auf diesen inhaltlichen Zielsetzungen zur angepassten und ortsbildverträglichen baulichen Weiterentwicklung des Dorfes soll nun auch für den südöstlichen Ortsbereich ein baurechtlicher Rahmen für die weitere Entwicklung geschaffen werden, welcher gewährleistet, dass die Charakteristik Dösingens erhalten bleibt. Die Siedlungsstruktur unterscheidet sich vom o. g. Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes („Altortbereich Dösingen“) wird im Bestand geprägt durch eine Vielzahl an stattlichen Hofstellen, welche oftmals von großen Grünflächen umgeben sind. Diese spezifische landwirtschaftlich geprägte und aufgelockerten Siedlungsstruktur soll durch den Bebauungsplan im Bestand gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Im südlichen Anschluss stellt sich die Siedlungsstruktur etwas anders dar. Sie ist hier weniger homogen und wird vielmehr geprägt durch ein Nebeneinander von Hofstellen, kleineren Sölden und Wohnhäusern. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll im Wesentlichen die Gewährleistung einer regionaltypischen und dorfverträglichen Baustruktur gesteuert werden. Übergeordnetes Ziel ist es, die Innenentwicklung zu attraktiveren, um die Außenentwicklung einzudämmen. Mit vergleichsweise wenigen Regularien soll sich der Altort sukzessiv zu einem lebenswerten, zeitgemäßen und dennoch regionaltypischen Wohnraum entwickeln.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern und Regionalplan der Region Allgäu)

Hinsichtlich der Raumstruktur ist Westendorf, nordöstlich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren gelegen, im Regionalplan Allgäu (16) (1986) gemeinsam mit Germaringen als Kleinzentrum eingestuft und ist gemäß der Gebietskategorie dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

„Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/Westendorf (...) erfolgen“ (Regionalplan Allgäu, Teil A, II Raumstruktur, 1.3 (Z)).

Zur Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern genannten Grundsätze des Flächensparens sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu benennen. Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Dörfern ist im LEP Bayern die behutsame Weiterentwicklung von historisch gewachsenen Siedlungsbildern und der regionalen Identität als Leitbild für die zukünftige Entwicklung in Bayern formuliert.

Im Regionalplan Allgäu sind zur Siedlungsentwicklung (Teil B, V Siedlungswesen, 1.3) unter anderem folgende Ziele formuliert: „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (Z)“. „Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G)“. „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z)“.

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden (Teil B, V Siedlungswesen, 1.7 (Z))“.

Mit den Zielen des Bebauungsplans wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung voll und ganz entsprochen. Durch den innerörtlichen Bebauungsplan sollen die Grundzüge der gewachsenen Siedlungsstruktur Westendorfs erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden und vermieden werden, dass der Ort durch „Bausünden“ seine Charakteristik verliert. Es werden bewusst nicht zu viele und nicht zu starre Festsetzungen getroffen, sondern im Wesentlichen lediglich die Grundzüge von Stellung und Kubatur der Gebäude sowie der Schutz ortsbildprägender Grünstrukturen (Hangkante) gesteuert, um somit die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung attraktiver zu machen. Insbesondere jungen Familien soll es somit ermöglicht werden, unkompliziert und bedarfsgerecht im Altort von Westendorf umzubauen bzw. neu zu bauen.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf



Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (braun) dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Baufläche als „Dorfgebiet“ konkretisiert. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.3 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Altort Dösingen II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 5,59 ha und liegt vollumfänglich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches (gem. § 34 BauGB) von Dösingen.

Der zulässige Grad der Überbauung (Maß der baulichen Nutzung) wird im gegenständlichen Bebauungsplan nicht geregelt. Unter Annahme einer mittleren dorftypischen baulichen Dichte von 0,6, welche auch dem Zulässigkeitsmaßstab gem. § 17 BauNVO entspricht, beträgt der Anteil der überbauten Fläche rund 3,35 ha. Vor diesem Hintergrund ist zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens eine überschlägige Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien – erforderlich (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB). Diese Prüfung ist Kapitel 8 der Begründung zu entnehmen.

Zusammenfassende Betrachtung:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird im gegenständlichen Bebauungsplan nicht geregelt. Es gilt hier weiterhin die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB. Mit der vorliegenden Änderung wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, vielmehr wird durch die Festsetzung der Freihaltung der Hangkante von Bebauung der Anteil der überbaubaren Fläche gegenüber der Ist-Situation reduziert.

- Hinsichtlich Grünordnung wird der durchgängige Erhalt der Hangkante festgesetzt sowie der Erhalt von ortsbildprägenden Grünstrukturen angestrebt. Die Flächenbilanz (Anteil Grünflächen) wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht eingeschränkt, sondern zum Teil im Bestand geschützt. Durch ein Pflanzgebot (heimische Obst-/Laubbäume) wird die Qualität des Grünbestands sichergestellt.
- Durch die Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung (MD) sind keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ableitbar. Mit den Festsetzungen werden die im Bestand vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen rechtlich fixiert und vermieden, dass sich unverträgliche Nutzungen im Ortskernbereich ansiedeln. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
- Von den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Höhen, Dachformen etc.) sind keine Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Eine energetische Nutzung der Dachflächen bleibt unverändert gewährleistet.
- Durch den (einfachen) Bebauungsplan soll die Innenentwicklung in der Gemeinde gestärkt und gesteuert und die Attraktivität der Ortsmitte als Wohnstandort gesteigert werden. Dies soll mittel bis langfristig die Flächeninanspruchnahme durch Außenentwicklung reduzieren.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet (gemäß Anlage 2 des BauGB).
- Im Südosten befinden sich innerhalb des Plangebiets – vollständig bzw. zum Teil – fünf Teilflächen des Biotops „Hecken bei Dösingen“ (8030-0099). Dieses Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, vielmehr wird es durch die Freihaltung der Hangkante von Bebauung in seinem Bestand geschützt. Im Süden grenzt zudem eine Teilfläche des Biotops „Gennach mit Begleitgehölzen in und südlich von Dösingen“ (8030-0098) unmittelbar an den Geltungsbereich an. Es sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.
- Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-7-8030-0047). Nachdem die Fläche bereits überbaut ist, sind weitere Beeinträchtigungen des Denkmals oder Eingriffe in das Bodendenkmal weitestgehend ausgeschlossen.
- Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind darüber hinaus im nachfolgenden Kapitel (Naturschutzfachliche Belange) detailliert abgehandelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden somit nach überschlägiger Vorprüfung als gegeben erachtet. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung



Abbildung 2: Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Altortbereichs von Dösing und umfasst eine Fläche von ca. 5,59ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollumfänglich den bebauten Ortsbereich.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an den rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan „Altortbereich Dösing“ (Rechtsverbindlichkeit 2008) an, welcher erstellt wurde, um die Bau- bzw. Siedlungs- sowie die Freiraumstruktur in Form von Grünflächen zu sichern und das Maß der Innenentwicklung/Nachverdichtung zu steuern. Die „Ortsstraße“ stellt hier die Grenze zwischen bereits überplantem Innenbereich (westlich der Straße) und unbeplantem Innenbereich (östlich der Straße) dar. Im Osten wird der Geltungsbereich durch eine Nord-Süd laufende Hangkante begrenzt, welche den besiedelten Ortsbereich vom unbebauten Außenbereich abgrenzt. Die Hangkante ist weitestgehend mit Gehölzen bestanden. Im Süden begrenzt die „Stöttwanger Straße“ den Geltungsbereich. Im Südwesten orientiert sich die Abgrenzung an der Abgrenzung Dorfgebiet im Flächennutzungsplan.

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den vollständig erschlossenen Ortsbereich von Dösing. Über die „Ortsstraße“, die „Stöttwanger Straße“ bzw. den „Espachweg“ sind alle Grundstücke erschlossen.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans werden keine Festsetzungen zu Bauräumen getroffen. Die erforderliche innere Erschließung im Falle von (rückwärtiger) Nachverdichtung ist in diesem Bereich im Zuge der Baugenehmigungen nachzuweisen bzw. vertraglich sicherzustellen.

3.3 Immissionen

Lärm:

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OAL 6 und der OAL 16 ausgesetzt. Die OAL 6 wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.531 Kfz und die OAL 16 eine DTV von 743 Kfz auf.

Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Tabelle OAL 6

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
MD	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	64	55	64	55
Überschreitung	4	5	0	1

Die Beurteilungspegel beziehen sich auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung in einer Entfernung von **10 m** von der Straßenmitte.

Tabelle OAL 16

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
MD	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	60	52	60	52
Überschreitung	0	2	0	0

Die Beurteilungsepegel beziehen sich auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung in einer Entfernung von **5 m** von der Straßenmitte.

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Dorfgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts derzeit teilweise **erheblich** überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Auch diese Werte werden bei den straßennahen Gebäuden z. T. überschritten. Da aktive

Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen nicht Frage kommen, ist der Schallschutz auf andere Weise zu gewährleisten.

Zum einen werden im Bereich der OAL 6, welche eine deutlich höhere Verkehrsbelastung aufweist als die OAL 16, die Baulinien mindestens 5 m (+ 2m) vom Straßenrand zurückversetzt. Somit wird den Bauherren hier ermöglicht das Hauptgebäude deutlich weiter vom Straßenraum abzurücken, als dies im Bestand der Fall ist. Ergänzend soll durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen bzw. Grundrissorientierung) gewährleistet werden, dass im Zuge von Neu-/Umbauvorhaben entlang der Straßenräume die Orientierungswerte zum Schallschutz eingehalten und die Wohnqualität somit erhöht werden.

Gerüche:

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Altortbereich in welchem im Bestand landwirtschaftliche Betriebe situiert sind. Die hiermit verbundenen Gerüche sind als ortstypisch zu sehen und zu dulden. Durch die Festsetzung als Mischgebiet Dorf soll dieser Sachverhalt berücksichtigt und Konflikte vermieden werden.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal (223786) „Siedlung der Bronzezeit“. Es ist bereits großflächig überbaut. Im Zuge baulicher Vorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

3.5 Altlasten

Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Nachdem es sich um einen vollständig bebauten dorftypischen Bereich handelt, ist nicht auszuschließen, dass im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen Verunreinigungen im Untergrund (z. B. durch Dieseltankanlagen, Altöle) vorhanden sind. Dies ist im Zuge von Abbruch/Rückbau/Neubau im Einzelfall zu prüfen.

4 Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende **städtebauliche** Ziele verfolgt werden:

-
- Wahrung und Weiterentwicklung der Grundzüge der dorftypischen, regionaltypischen Baustrukturen,
 - Schutz des südlichen Altortbereichs vor städtebaulichen Missständen, welche gem. § 34 BauGB zulässig wären,
 - Schaffung eines Rahmens für eine gesteuerte Innenentwicklung und keine zu strengen Regularien – dadurch Stärkung der Anreize für Innenentwicklung und Reduzierung der Außenentwicklung,
 - Kein Festhalten an historischer Siedlungsstruktur – sondern Ermöglichung einer angepassten zeitgemäße Weiterentwicklung.

Ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende **grünordnerische** Ziele verfolgt:

- Sicherung ortsbildprägender Grünstrukturen,
- Erhalt und Weiterentwicklung der durchgängig begrünten Hangkante, welche den Ort in Nord-Süd-Richtung durchzieht,
- Freihaltung des Uferbereichs der Gennach von Bebauung und Entwicklung eines durchgängigen standortgerechten Gewässerbegleitstreifens.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen“ aufgegriffen und auch im südlichen Anschluss ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient somit der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Unzulässig sind Nutzungen, welche das Ortsbild bzw. das dörfliche Leben im Innenbereich stören würden: Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten. Das gewählte Festsetzungskonzept greift die aktuellen Nutzungen im Bestand auf. Es befinden sich noch landwirtschaftliche Hofstellen innerhalb des Geltungsbereichs. Durch den Bebauungsplan sollen sich keine Einschränkungen für die Landwirtschaftlichen Betriebe ergeben, vielmehr soll die vorhandene dörfliche Mischnutzung aufgegriffen und für die Zukunft gesichert/weiterentwickelt werden.

Dorfunverträgliche Nutzungen, welche das städtebauliche oder soziale Gefüge beeinträchtigen könnten, sind nicht erwünscht. Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden daher nicht zugelassen.

5.2 Bauweise

Bauweise

Durch Festsetzungen zur Bauweise soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass entlang der Ortsdurchfahrten das derzeitige Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur in seinen Grundzügen erhalten bleibt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen nur Einzelhäuser zulässig. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung. Weiterhin sind je Wohngebäude nur sechs Wohneinheiten zulässig, um die Nachverdichtung in einem für das Dorf verträglichen Rahmen zu halten.

Baulinie

Gegenwärtig sind die Gebäude entlang der „Ortsstraße“ und des „Espachwegs“ nahezu ausnahmslos in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum errichtet, wodurch dieser beidseitig gesäumt und geprägt wird. Aus diesem Grund soll im Falle von Neu- und Ersatzbauten gewährleistet werden, dass diese Orientierung der Wohngebäude am Straßenraum beibehalten wird und die Hauptgebäude auch zukünftig entlang der Straße errichtet werden sollen. Dadurch sollen eine gewisse Homogenität und Ruhe im Erscheinungsbild beibehalten werden und Rücksprünge in der Bebauung vermieden werden, wie nachfolgende Abbildungen (Quelle: Dorfkerne-Dorfränder) zeigen:

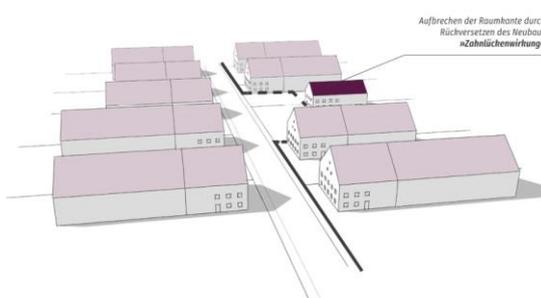


Abbildung 3: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie)

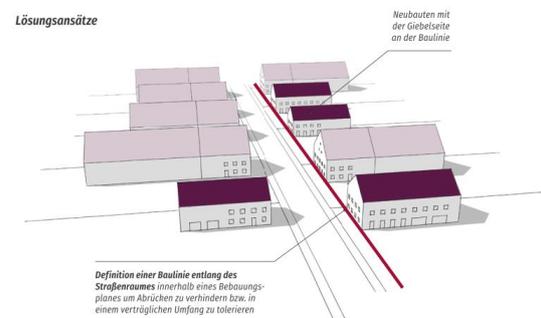


Abbildung 4: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie)

Die Baulinie wird so festgesetzt, dass zum einen die städtebauliche Ordnung gewahrt und gesichert wird und zum anderen den Bauwilligen dennoch ein gewisses Abrücken vom Straßenraum ermöglicht wird, um die Wohn-/Lebensqualität im Bereich der straßenbegleitenden Grundstücke aufzuwerten.

Zugleich soll eine ausreichende Breite für den öffentlichen Verkehrsraum samt Nebenflächen (insbesondere sichere Gehwegführung) zur Verfügung stehen. Dies betrifft insbesondere den südlichen Teil der „Ortsstraße“, wo die Gemeinde mittelfristig den Lückenschluss der Gehwegführung zwischen dem (bachbegleitenden) „Alleeweg“ und der „Stöttwanger Straße“ (Gewerbegebiet) plant.

Engstellen und Gefahrenstellen, wie sie teilweise im Bestand vorhanden sind, sollen durch die Baulinie mittel- bis langfristig entschärft werden.

Die Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie wurde dort, wo geradläufige Straßenverläufe sind in einer Entfernung von 3,00m parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt; entlang des „Espachwegs“ hingegen in einer Entfernung von 5,00m, da hier der hauptsächliche Durchgangsverkehr im Ort stattfindet und ein gewisser Abstand zum Straßenraum für eine Entlastung hinsichtlich des Straßenlärms sorgt. In Kurven- und Einmündungsbereichen variiert der Abstand zum Straßenraum (siehe Planzeichnung). Ein Vor- oder Zurücktretan von der Baulinie um bis zu 2,00m ist zulässig, um den Bauherren einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudesituierung zu ermöglichen. Das übergeordnete Ziel zur Schaffung einer Raumkante und Gewährleistung einer Homogenität entlang des Straßenraums ist dennoch gewährleistet. Eine geringfügige axiale Abweichung ist ebenfalls zulässig, solange gewährleistet ist, dass das übergeordnete Ziel – die durchgängige Säumung des Straßenraums durch Gebäudekanten (trauf-/giebelseitig) – gewährleistet ist.

Lediglich entlang des geplanten Gehwegs (südlicher Teilabschnitt Ortsstraße) ist kein Vortreten Richtung Straßenraum erlaubt, um hier mittel- bis langfristig ausreichend Fläche für eine straßenbegleitende Gehwegeführung zu gewährleisten.

Firstrichtung

Hinsichtlich der Firstrichtung für die Hauptgebäude sollen im Wesentlichen die historisch gewachsenen Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Dort, wo gegenwärtig klare Regelmäßigkeiten in der Gebäudeanordnung erkennbar sind, welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen, sollen diese auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Dies betrifft insbesondere den mittleren Teil der „Ortsstraße“, welcher westlich vom Bachlauf der Gennach gesäumt und im Osten von vorwiegend giebelständigen Wohngebäuden geprägt wird. Im südlichen Teilabschnitt der „Ortsstraße“ findet ein Wechsel statt: Die Giebelständigkeit der Bestandsgebäude zwischen „Ortsstraße“ und Gennach ist sehr markant und soll daher durch eine entsprechende Festsetzung gefestigt werden.

In den Bereichen, welche bereits gegenwärtig durch eine eher aufgelockerte bzw. wechselseitige Bebauung geprägt ist, soll diese aufgelockerte, unregelmäßige Struktur auch im Rahmen von Nachverdichtungen möglich sein.

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß Bayerischer Bauordnung. Dies kann zur Folge haben, dass im Zuge von Abrissvorhaben/Neubauten nicht zwingend auf dem historischen Standort wieder Gebäude errichtet werden können.

Nachdem Döisingen eine aufgelockerte, heterogene und historisch gewachsene Siedlungsstruktur aufweist, führt eine Abweichung von der vereinzelt entstandenen historischen (halboffenen) Bauweise nicht zu einem maßgeblich augenscheinlichen Verlust von charakteristischen Siedlungsstrukturen. Der gegenständliche Bebauungsplan dient maßgeblich dazu, die Innenentwicklung städtebaulich und funktional zu steuern. Vor diesem Hintergrund wird durch das Abweichen von einzelnen Bestandsabständen keine Beeinträchtigung gesehen und durch die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung ist gewährleistet, dass Belichtung, Belüftung, Brandschutz etc. bei allen Bauvorhaben gemäß den rechtlichen Vorlagen zu beachten sind.

5.3 Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Planung wird der Bestand überplant. Dabei wird der bestehende Straßenraum unverändert dargestellt. Sämtliche Grundstücke sind über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Lediglich entlang des südlichen Teilabschnitts der „Ortsstraße“ ist eine straßenbegleitende Gehwegführung geplant.

5.4 Grünordnung

Neben den städtebaulichen Strukturen werden die Dörfer sehr stark von Topographie, naturräumlichen Gegebenheiten und Grünstrukturen geprägt.

Auch die Entstehung und das Erscheinungsbild Dösingens wird bis in die Gegenwart sehr stark vom Zusammenspiel innerörtlichen Grünstrukturen geprägt. Im Einzelnen sind dies die durchgängig begrünte Hangkante entlang des westlichen Ortsrandes sowie der Bachlauf der Gennach. Ergänzt werden diese beiden raumbildenden, linearen Grünstrukturen durch punktuelle innerörtliche Freiflächen und Baumbestände, welche dem Gesamterscheinungsbild Dösingens eine aufgelockerte und durchgrünte Eigenart verleihen. Dieses markante Bestandsgrün soll maßgeblich erhalten und weiterentwickelt werden.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hangsicherung“ soll die gewachsene lineare Hangkante im Osten des Altortes in ihrem Bestand mittel- bis langfristig erhalten und weiterentwickelt werden. Die Hangkante ist zukünftig von Bebauung und Geländemodellierungen freizuhalten. Durch diese Festsetzung soll neben der durchgängigen standortgerechten Bepflanzung gewährleistet werden, dass auch im Zuge von (gewünschten) Nachverdichtungen die Bebauung auf der Grundstücksfläche im Talboden situiert wird und nicht in/auf die Hangkante gebaut wird.

Aktuell strebt die Gemeinde an, den Bachlauf der Gennach hinsichtlich seiner Wahrnehmbarkeit und ökologischen Durchgängigkeit und Struktur aufzuwerten. Dieses öffentliche Ziel soll auch in den Bebauungsplan mit einfließen, weshalb entlang der bachbegleitenden (überwiegend privaten) Flächen ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden soll. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten und sollen durch die sukzessive Entwicklung einer standortgerechten Begleitpflanzung ökologisch aufgewertet werden.

Das Erscheinungsbild der „Ortsstraße“ wird im Norden gegenwärtig sehr stark durch eine ostseitige Baumreihe geprägt. Diese Baumabfolge stellt eine ortsbildprägende innerörtliche Raumkante dar und sollte in ihrem Bestand erhalten werden. Die Pflanzung von Hofbäumen gemäß historischem Vorbild ist ausdrücklich erwünscht.

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung der Hof- und Gartenflächen wird festgesetzt, dass im Zuge der Errichtung/Neuschaffung von (genehmigungspflichtiger) Wohnraumschaffung pro angefangener 100m² Wohnbaufläche ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzempfehlung) zu pflanzen ist. Der Pflanzstandort ist nicht festgelegt, es geht maßgeblich darum, über den Ort verteilt eine Grunddichte an heimischen Bäumen und Gehölzen zu erhalten.

Insgesamt soll die ökologische Durchlässigkeit auch im Siedlungsgebiet gegeben sein und innerörtliche Lebensräume und Rückzugsbereiche für heimische Arten geschaffen bzw. erhalten werden. Dem wird auch durch durchlässige Einfriedungen (Unterkriechschutz) gerecht.

Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig. Neben der ökologischen Wirksamkeit wird diese Auflage der Vorgartengestaltung auch aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften dienen maßgeblich dazu, die Gestaltung des Ortsbildes zu sichern.

6.1 Baukörper

In erster Linie geht es um die Kubaturen der Baukörper, welche in ihrer Summe das Ortsbild von Dösingen prägen. Aus diesem Grund werden Regulierungen getroffen, welche die wesentlichen Grundzüge der regionaltypischen Bauweise (Größe, Proportion, Dachform) aufgreifen und somit dafür sorgen, dass eine gewisse Homogenität des Erscheinungsbildes erzielt wird. Ausreißer sollen vermieden werden. Die Regulierungen sind so getroffen, dass auch zeitgemäßes und familienfreundliches Bauen ermöglicht wird. Es geht weniger darum das Maß der baulichen Nutzung über die Baukörper zu regulieren, als vielmehr die Homogenität des Erscheinungsbildes zu gewährleisten. Nachdem das historische Ortsbild von landwirtschaftlichen Hofstellen (Mittertennbauten) geprägt war, werden Festsetzungen getroffen, welche die Errichtung von (mindestens) zweigeschossigen, langgezogenen Baukörpern erzielen sollen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass im Bestand die zweigeschossige Bauweise (mit teilweise ausgebautem Dach) im Altort von Dösingen dominiert:

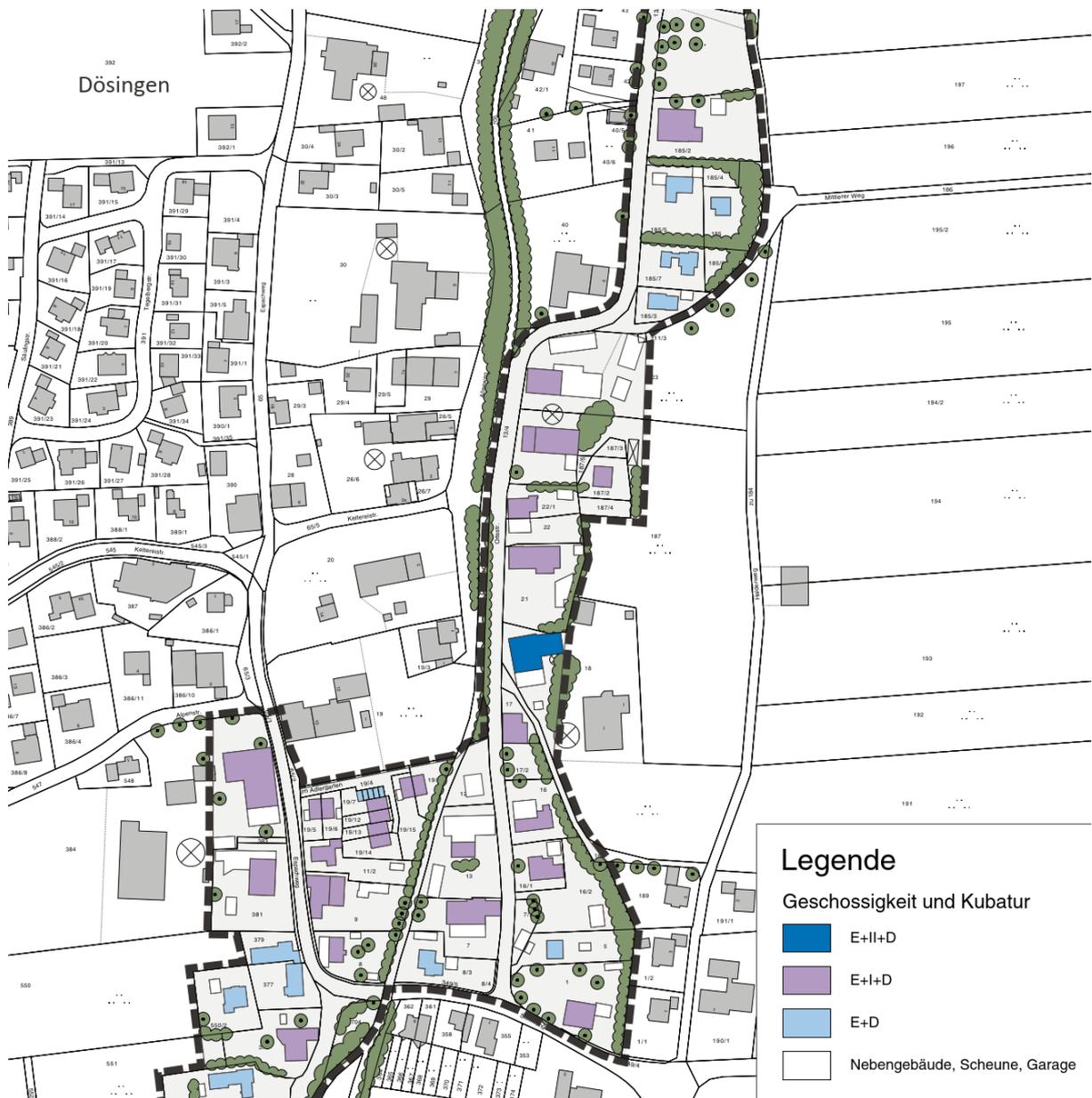


Abbildung 5: Geschossigkeit im Bestand

Aus diesem Grund werden Gebäudetypen festgesetzt, welche eine zweigeschossige Bauweise ermöglichen bzw. gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt über Wandhöhen.

Um zu große Sprünge hinsichtlich Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Mindest- und Maximalwandhöhen festgesetzt, welche eine mindestens zweigeschossige und maximal eine dreigeschossige Bauweise zulassen. Eingeschossige Bauweisen (Bungalows) sind bewusst unzulässig.

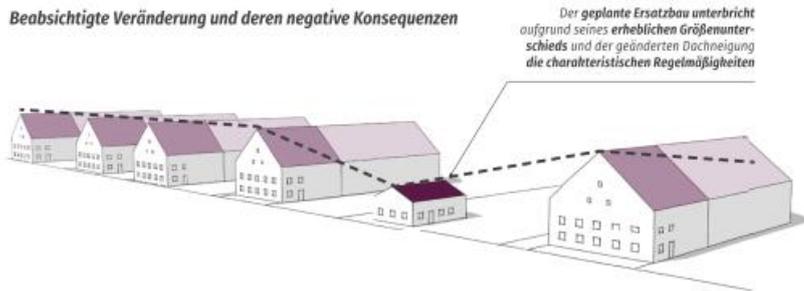


Abbildung 6: Unterbrechung der Raumkante durch „Ausreißer“

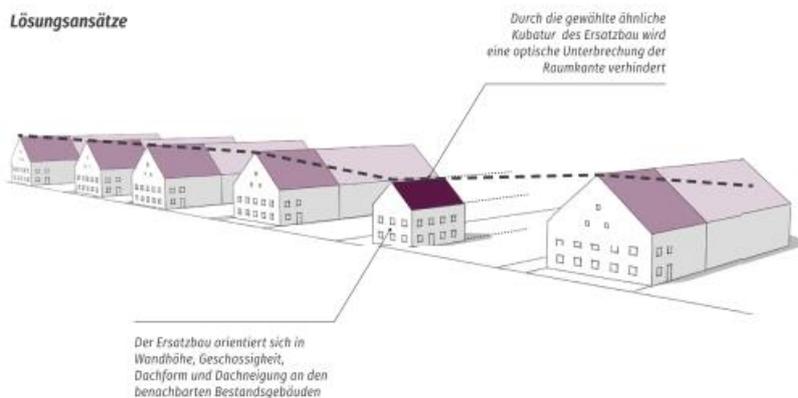


Abbildung 7: Ersatzbau in angepasster Kubatur, Raumkante wird nicht unterbrochen

Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (6,80m) soll das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden und darüber hinaus visuelle und funktionale Beeinträchtigungen für die benachbarten Bewohner vermieden werden (Beeinträchtigung von Blickbezügen, Beschattung etc.).

Die Fassaden sollen im gesamten Altortbereich dörflich weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden hinsichtlich Materialien (Putz/Holz), Gestaltung und Farben (helle, nicht grelle oder spiegelnde) Vorschriften erlassen.

Hinsichtlich der Gebäudeproportionen soll gewährleistet werden, dass das Wesenselement der regionaltypischen Bauweise (langgestreckte Einfirsthöfe) zumindest in den Grundzügen erhalten wird und daher die Hauptgebäude eine ablesbare Längenerstreckung haben sollten. Es wird festgesetzt, dass diese ein Längen-Breite Verhältnis von mindestens 1,25 zu 1,0 aufweisen müssen.

6.2 Dachgestaltung

Der Altort wird bislang von einer sehr homogenen und ruhigen Dachlandschaft geprägt. Regionaltypisch und ortsbildprägend sind Satteldächer. Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird daher als Dachform das Satteldach festgesetzt. Dies greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf. Nachdem in der näheren Umgebung mäßig geneigte und steile Satteldächer

vorzufinden sind, wird die Bandbreite der Dachneigungen von 28 bis 40 Grad zugelassen. Dies entspricht somit auch den regionaltypischen Dachneigungen, welche hier sowohl flachgeneigt (Allgäuer Einfluss, Pfettendachstühle) als auch steiler (Mittelschwäbischer Baustil – Sparrendachstühle) sein können. Auch wenn in Sonderbauten bzw. Funktionsgebäuden im Bestand vereinzelt im Dorf andere Dachformen vorhanden sind, wird das wesentliche Erscheinungsbild und die Charakteristik des Siedlungsbildes durch die bäuerlichen Hofstellen mit dem typischen Satteldach geprägt. Daher soll dieses aufgegriffen werden. Durch eine ungesteuerte Öffnung für andere Dachformen (z. B. Walm-, Pult-, Zeldach) würde die Gefahr drohen, dass in der Summe das Erscheinungsbild sehr heterogen wäre und keine einheitliche und regionaltypische Prägung mehr ablesbar wäre.

Hinsichtlich der Kubatur werden die Gebäudehöhen ergänzt um Festsetzungen zur Dachneigung, welche im Ostallgäu am Übergangsbereich zwischen mittelschwäbischer Bauweise (steile Satteldächer) und dem Allgäu/Voralpenland (flachgeneigte Pfettendächer) liegt. Sie wird mit 28 bis 40 Grad festgesetzt, damit sich langfristig ein ruhiges und weitgehendes Erscheinungsbild der Dachlandschaft entwickelt. Aus diesem Grund werden auch lockere Regularien zu Dachaufbauten/Wiederkehre festgesetzt. Sie dienen maßgeblich dazu zu ermöglichen, dass Dachgeschosse als Wohnflächen genutzt/belichtet werden können; aber es soll vermieden werden, dass dadurch sehr unruhige bzw. stark untergliederte Dachlandschaften entstehen. Auch energetische Nutzungen sollen ermöglicht werden.

6.3 Stellplätze und Garagen

Die Ortsdurchfahrten sollen maßgeblich von den Hauptgebäuden geprägt werden. Garagen und Stellplätze sollen hinsichtlich Anzahl und Gestaltung so reguliert werden, dass durch sie die Qualität des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Insbesondere innerorts und entlang des öffentlichen Straßenraums sollen Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge vermieden werden. Aus diesem Grund sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Diese Festsetzung entspricht der Vorgabe der örtlichen Garagen-/Stellplatzsatzung der Gemeinde Westendorf.

Bei mehr als 10 notwendigen Stellplätzen sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze ebenerdig in das Hauptgebäude (Erdgeschoss) zu integrieren oder als Tiefgarage zu errichten. Hierdurch sollen Anreize geschaffen werden, die historischen Baukörper, insbesondere Stall-/Wirtschaftstrakt zu erhalten, um diese (u.a.) als Garagen zu nutzen. Große neuzeitliche Garagenkörper sind im Altort unerwünscht. Die Gestaltung ist in der Garagen-/Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt.

Ferner sollen funktionale Konflikte vermieden werden, welche insbesondere mit der Errichtung von Nachverdichtungen/Mietwohnungsbau verbunden sind. Nachverdichtungen sind erwünscht; jedoch soll durch diese Auflage u. a. auch gesteuert werden, dass nicht zu viele kleinteilige Wohnungen entstehen, sondern dass größere Hofstellen ggf. eher mit weniger größeren (familiengerechten) Wohneinheiten bzw. durchmischten Wohnkonzepten belegt werden, statt ausschließlich mit Kleinstwohnungen/Singleappartements.

6.4 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

Einfriedungen

Der Straßenraum wird sehr stark geprägt durch Einfriedungen. Aus diesem Grund werden hierzu Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Übergeordnetes Ziel ist es, zu gewährleisten, dass die Einfriedungen untergeordnet und standortgerecht sind sowie die Offenheit gewährleistet wird. Aus diesem Grund wird die Höhe so reguliert, dass ein „Darüberschauen“ gewährleistet ist und somit auch die Kommunikation im Dorf untereinander und das soziale Miteinander begünstigt wird. Ferner sollen die straßenbegleitenden Einfriedungen in dorfgerechter Ausführung (Holz/Metallzaun/heimische Gehölzhecken) errichtet werden. In den rückwärtigen Bereichen sind höhere Hecken/Sichtschutzmaßnahmen, welche zur Gewährleistung persönlicher Rückzugsbereiche erforderlich sind (z. B. entlang der Terrasse) zulässig.

Nachfolgende Abbildungen sollen dies verdeutlichen:

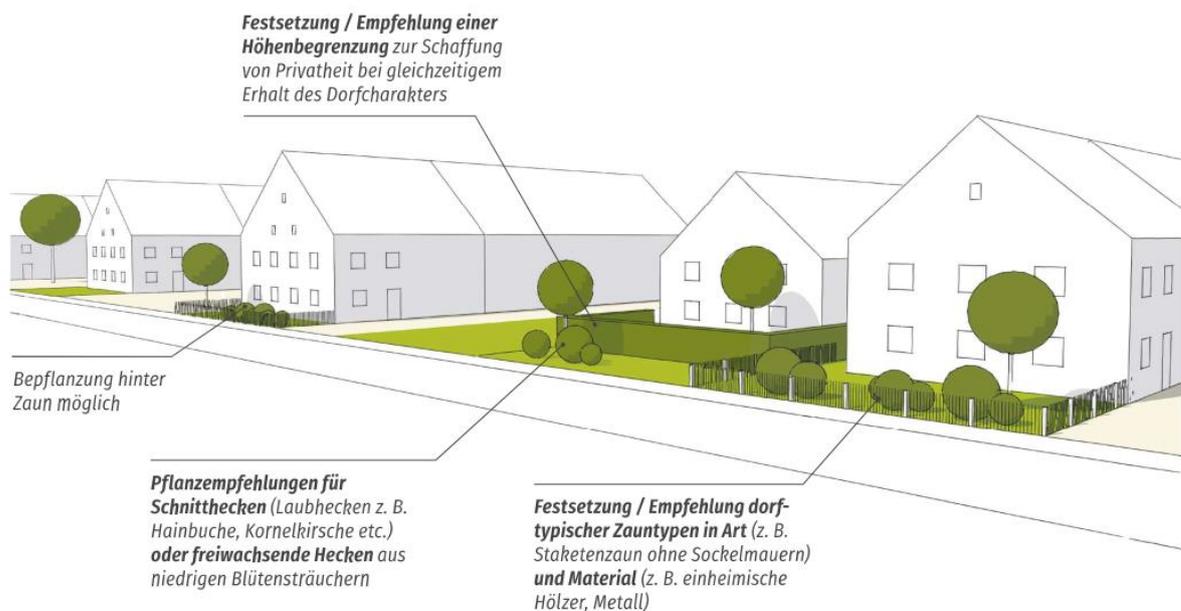


Abbildung 8: Einfriedungen dorftypisch

Ortsuntypische Einfriedungen und der damit verbundenen Verlust der Dorfcharakteristik und der Störung des Ortsbildes sollen bewusst vermieden werden:

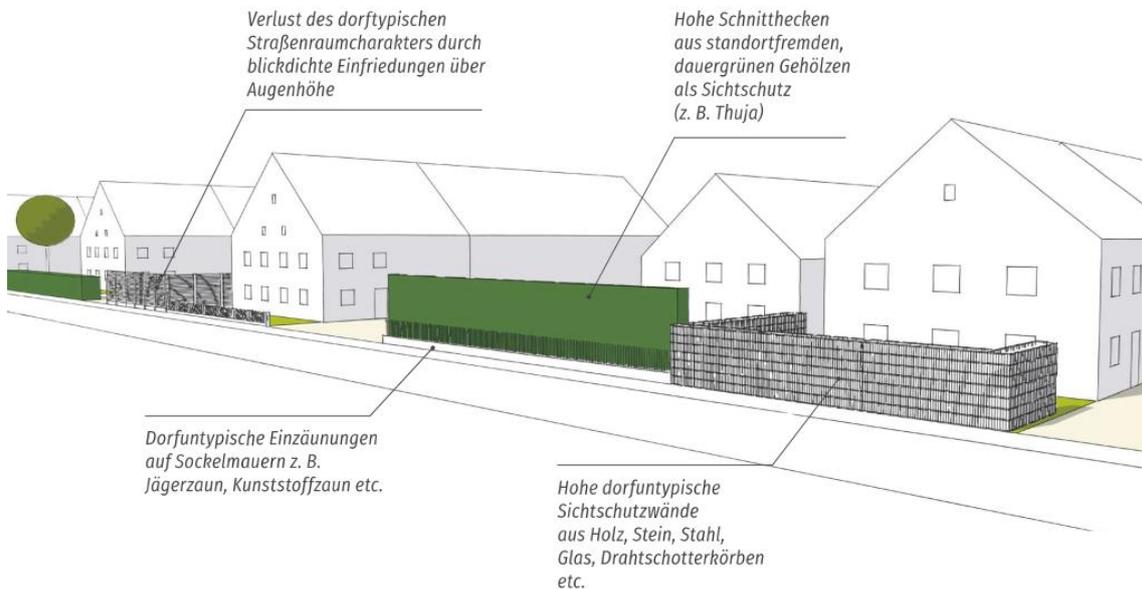


Abbildung 9: Ortsuntypische Einfriedungen

Geländemodellierungen

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße sowie die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens zugelassen. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig und müssen mit diesen abgestimmt sein.

Werbeanlagen

Etwaige Werbeanlagen sollen ermöglicht werden, sollen jedoch nur untergeordnet wahrnehmbar sein. „Fremdkörper“ und „Eyecatcher“ sollen vermeiden werden; vielmehr soll der Straßenraum in Summe homogen und ruhig erscheinen.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Altortbereich Döisingen II“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altortbereich Döisingen II“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1, 5, 7, 7/3, 8, 8/3, 8/4, 9, 11/2, 12/2, 13, 16, 16/1, 16/2, 17, 17/2, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/14, 19/15, 19/16, 21, 22, 22/1, 44, 44/1, 44/2, 185, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5, 185/6, 185/7, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 311/3, 349/5, 376, 377, 379, 381, 383, 550/2, 551/1, 704 sowie die Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 13/4, 18, 23, 65/1, 65/2, 65/3, 186, 187, 188, 384, 349/4, 551, 638, 705 und hat eine Größe von ca. 5,59ha. Der Geltungsbereich umfasst

den im Südosten von Dösingen liegenden Altortbereich und wird im Westen durch die westliche Bebauung „Altortbereich Dösingen“ begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Gennach durchzogen, weiter nördlich stellt die Gennach die Grenze des Plangebiets dar. Im Süden wird das Plangebiet von der „Stöttwanger Straße“ begrenzt und im Osten ist überwiegend die bestehende Hangleite als Begrenzung anzusehen. Das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Mischgebiet anzusehen; eine kleine Fläche im Norden des Geltungsbereichs wird als Streuobstwiese genutzt.

Der Großteil des Plangebiets liegt innerhalb der geologischen Einheit „Flussablagerung“ (Quartär) und weist Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel auf. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist der Untergrund dagegen durch rißzeitliche Moränen geprägt. Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Das Untersuchungsgebietes befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“, die einen bedeutenden Grundwasserleiter darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich der Privatgärten ist durch den Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen; erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet wird von dem Fließgewässer „Gennach“ durchzogen bzw. grenzt in weiten Teilen unmittelbar daran. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Plangebiets. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ca. 300m südöstlich ein Baggersee. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. Von einer projektbedingt verursachten Beeinträchtigung der Gennach ist nicht auszugehen.

Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut ist. Den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kann dennoch eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die bestehenden Gehölze im Zuge von geplanten Baumaßnahmen jedoch möglichst zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind darüber hinaus Baumpflanzungen vorzunehmen.

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich, vollständig bzw. zum Teil, fünf Teilflächen des Biotops „Hecken bei Dösingen“ (8030-0099). Dieses Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; vielmehr wird es durch die Freihaltung der Hangkante von Bebauung in seinem Bestand geschützt. Im Süden grenzt zudem eine Teilfläche des Biotops „Gennach mit Begleitgehölzen in und südlich von Dösingen“ (8030-0098) unmittelbar an den Geltungsbereich an. Es sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Eine relevante Struktur für Natur und Landschaft stellt die bestehende Baumreihe entlang der Ortsstraße im Norden sowie der „Stöttwanger Str.“ im Süden des Geltungsbereichs dar. Darüber hinaus befinden sich insbesondere im Norden als auch im Süden des Plangebiets diverse erhaltenswerte Einzelbäume. Ortsbildprägenden Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung von innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung von Flächen (mit Habitatpotenzial für relevante Arten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-7-8030-0047). Ein Vorkommen von Funden aus der Bronzezeit im Geltungsbereich ist daher nicht auszuschließen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Ausleger neuklassizistisch, bez. 1874“ (D-7-77-182-5). Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen bietet der Geltungsbereich aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Durch den Anstieg des Reliefs im Osten des Plangebietes, ist die Einsehbarkeit von Osten bereits verringert. Die bestehenden Gehölze entlang der Hangleite im Osten des Plangebiets stellen darüber hinaus ein Sichtschutz dar. Im Norden, Süden und Westen ist das Plangebiet zum größten Teil von bestehenden Wohngebieten eingerahmt. Lediglich der südwestliche Teil des Geltungsbereichs ist von Weitem her einsehbar, wobei auch hier die bestehende Eingrünung bereits als Sichtschutz dient.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als relativ gering anzusehen.

8 Überschlägige Prüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Planung mit einem Geltungsbereich von 5,59 ha handelt, ist nach 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Beurteilung dieser Planung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Folgendes Kapitel dient der Abarbeitung der Prüfkriterien nach Anlage 2 BauGB.

Eine Beschreibung des Vorhabens und der relevanten Umweltauswirkungen ist den vorherigen Kapiteln, insbes. Kap. 3 und 7 zu entnehmen.

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB: (nähere Erläuterungen siehe unten)				
1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf <i>[Die Merkmale eines Bebauungsplans sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:]</i>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; <i>[Größe des Vorhabens]</i>			
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6	folgende Gebiete: <i>[Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzgutes (Schutzkriterien:)]</i>			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> nicht (erheblich) betroffen

Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Zu Punkt 1.2: Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird die Baufläche als „Dorfgebiet“ konkretisiert. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Zu Punkt 1.3: Eine Berücksichtigung der Umweltbelage ist im üblichen Umfang erforderlich. Neben der Beachtung der allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) sind derzeit keine weiteren Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Zu Punkt 2.6.5: Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen amtlich kartierten Biotop sind nicht nach § 30 BNatSchG geschützt. Die südlich des Geltungsbereichs gelegene Gennach mit Begleitgehölzen weist zwar diesen Schutzstatus auf, eine Auswirkung der Planung auf diese Bereiche ist aber nicht anzunehmen.

Zu Punkt 2.6.9: Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit“ (D-7-8030-0047). Ein Vorkommen von Funden aus der Bronzezeit im Geltungsbereich ist daher nicht auszuschließen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Ausleger neoklassizistisch, bez. 1874“ (D-7-77-182-5). Bei vorgeschriebenem Umgang mit möglichen Funden sind keine (erheblichen) Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten.

Fazit

Das im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen II“.

Das Vorhaben führt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gem. Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen.

Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.