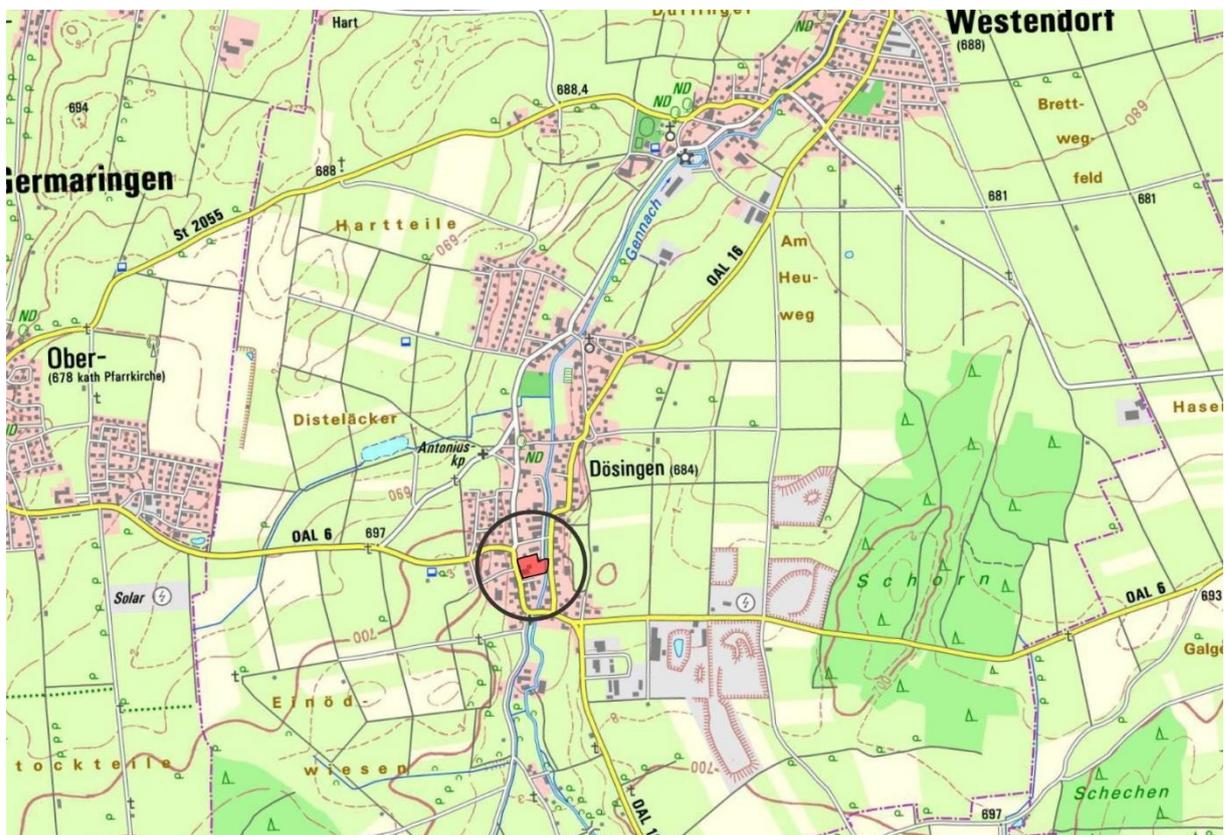


Gemeinde Westendorf

Bebauungsplan Espachweg - ehem. Gasthof Adler

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)
Entwurf Stand 21.07.2021

Satzung
Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan Espachweg - ehem. Gasthof Adler
Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) Entwurf Stand 21.07.2021

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 - Dipl. Geographin
Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung
Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie
Tobias Buchschuster - B.Eng. Umweltsicherung
Michael Wanger – B. Umweltsicherung

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	5
Satzung	7
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
1.1 Art der baulichen Nutzung	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
1.4 Verkehrsflächen	11
1.5 Grünflächen, Grünordnung	12
1.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	13
2 Örtliche Bauvorschriften	14
2.1 Baukörper	14
2.2 Dachgestaltung	15
2.3 Stellplätze und Garagen	16
2.4 Einfriedungen und Freiflächengestaltung	17
3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	18
3.1 Planzeichen	18
3.2 Pflanzempfehlung	19
3.3 Sonstige Hinweise	22
Begründung	27
1 Planungsanlass	27
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	29
2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern und Regionalplan der Region Allgäu)	29
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf	30
2.3 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	30
3 Plangebiet	31
3.1 Lage, Größe, Nutzung	31
3.2 Baugrund und Topographie	33
3.3 Erschließung	34
3.4 Emissionen/Immissionen	34
3.5 Bau- und Bodendenkmäler	35

3.6	Altlasten	36
3.7	Sonstige Schutzgebiete	36
4	Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans	36
5	Festsetzungskonzept	36
5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung	37
5.3	Bauweise und Baugrenzen	40
5.4	Verkehrsflächen	44
5.5	Grünordnung	45
5.6	Sonstige Festsetzungen	46
6	Örtliche Bauvorschriften	47
6.1	Stellplätze und Garagen	48
6.2	Einfriedungen und Freiflächengestaltung	48
7	Naturschutzfachliche Belange	51
8	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bebauungsplan "Altortbereich Dösingen" (Auszug)	28
Abbildung 2: Bebauungsplan "Altortbereich Dösingen" (Auszug)	28
Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf	30
Abbildung 4: Überlagerung Geltungsbereiche	32
Abbildung 5: Bodendenkmal mit Überlagerung des Geltungsbereiches	35
Abbildung 6: Geschossigkeit im Bestand, BP Altort Dösingen II (Auszug)	38
Abbildung 7: Unterbrechung der Raumkante durch „Ausreißer“	38
Abbildung 8: Ersatzbau in angepasster Kubatur, Raumkante wird nicht unterbrochen	39
Abbildung 9: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie)	41
Abbildung 10: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie)	41
Abbildung 11: Einfriedungen dorftypisch	49
Abbildung 12: Ortsuntypische Einfriedungen	49

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 qualifizierten Bebauungsplans „Espachweg - ehem. Gasthof Adler“ in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen“ an und umfasst ca. 0,61 ha des zentral gelegenen Dorfgebiets von Dösingen.

Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan „Espachweg - ehem. Gasthof Adler“ besteht aus der Satzung vom _____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom _____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom _____ 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist (GVBl. S. 598).
- 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 „Espachweg - ehem. Gasthof Adler“ bestehend aus dem Textteil (Seite _____) der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom _____ dem Gemeinderatsbeschluss vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Westendorf, den __.__._____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Espachweg - ehem. Gasthof Adler“ der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Westendorf, den __.__._____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

SATZUNG

Vorbemerkung: Der Bebauungsplan liegt im direkten Verknüpfungsbereich der beiden rechtskräftigen einfachen Bebauungspläne „Altortbereich Dösingen II (Rechtskraft 2008) bzw. „Altortbereich Dösingen II“ (Rechtskraft 2020). Aufgrund eines erhöhten Regelungsbedarfs - ausgelöst durch ein komprimiertes Wohnbauvorhaben auf einem Grundstück - sind im gegenständlichen Bauleitplanverfahren die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gegeben. Sämtliche Festsetzungen des darunterliegenden Bebauungsplanes „Altortbereich Dösingen“ (2008) in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan liegt (siehe Überlagerungskarte zeichnerischer Teil), werden durch die vorliegende Änderung ersetzt. Lediglich die Art der baulichen Nutzung (MD) wird beibehalten.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Espachweg - ehem. Gasthof Adler“.

(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

MD

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 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier: max. 0,4

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

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.



Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 688,00 m ü. NN

Die ROK wird für jede Bauparzelle, einzeln festgesetzt und stellt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die jeweilige Bauparzelle dar. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bauweise, Baulinien, 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.

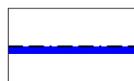


Baulinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

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.

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



Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

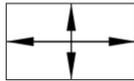


Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

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

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

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



Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB

Innerhalb dieser Fläche im westlichen Einmündungsbereich sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Gebäude (aller Art);
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen);
- Garagen i. S. § 12 BauNVO;
- Stellplätze u. überdachte Stellplätze (Carports);
- sowie Werbeanlagen.

Die Flächen sind zu extensiv und naturnah anzulegen und zu begrünen.



Umgrenzungslinie für Tiefgarage und deren Zufahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Tiefgaragen mit Zufahrten sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.



Abgrenzung für Garage/Carport

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Vor den Garagen/Carports ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.



Umgestaltungslinie für „offene Carport/Unterstände“

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb der Umgestaltungslinie ist die Errichtung von offenen Carports / Unterständen für Fahrräder / Schuppen o.ä. in Holz-/Stahlausführung zulässig.

Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist der Planzeichnung zu entnehmen:

In den Baufeldern entlang des Espachwegs sind max. 9 WE pro Gebäude zulässig, im Baufeld entlang der Gennach max. 2 WE pro Wohngebäude

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO.

1.4 Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc.



Private Verkehrsfläche, wassergebunden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fläche für Müllsammelstelle, Ausführung in wassergebundener Decke oder Drainpflaster etc.



Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

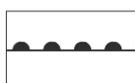
Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc.



Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage zulässig.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Private Grünfläche

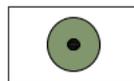
Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke, Blühwiese und Staudenpflanzungen. Gebäude und bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. (Ausnahme unerlässliche Anlagen zur Hangbefestigung).



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerbegleitstreifen

Grünstreifen zur Entwicklung eines durchgängigen Gewässerrandstreifens entlang der Gennach.

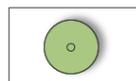
Die Fläche ist auf einer Breite von mind. 5,0 m von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Bei Bepflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze und Sträucher (gemäß Pflanzliste, Ziff. 3.2) zu verwenden.



Bestandsbau, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei notwendiger Rodungsmaßnahme ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück in Absprache mit der zuständigen UNB nachzuweisen. Es sind Bäume aus der Pflanzliste unter Kapitel 3.2 zu verwenden.



Baumpflanzung, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

(Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.) Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Private Gärten

Privatgärten sind extensiv, standortgerecht und naturnah anzulegen.

Zusammenhängende Schottergärten über 2 m² sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

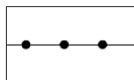
Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind standortgerecht zu begrünen.

Boden- versiegelung

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 Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterterrassen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

1.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Überlagerungsbereich „Altortbereich BP Dösingen“

Im gekennzeichneten Bereich werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altortbereich Dösingen“ durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes „Espachweg – ehem. Gasthof Adler“ ersetzt. Lediglich die Art der baulichen Nutzung (MD) bleibt erhalten und wird im gegenständlichen qualifizierten Bebauungsplan übernommen.



Flächen für Ver- und Entsorgung; Müllsammelstelle

Öffentliche Fläche für Ver- und Entsorgung, in wassergebundener Ausführung; genaue Abmaßung variabel.

Grundwasser- schutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Immissions- schutz

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 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 schalldämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen, erforderlich.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Baukörper

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.

Schaugiebel

Als Schaugiebel sollen die zum öffentlichen Straßenraum (Espachweg) zugewandten Hauptgiebel (Schauseiten) ausgebildet werden. Die Giebel sind ohne Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker oder Anbauten auszuführen.

Die Fassadenfenster der Schauseiten sind in einheitlicher Größe und in gleichmäßiger Anordnung (Reihe) auszubilden. Dabei sind nur für Terrassentüren bis ganz zum Boden gezogene Fenster zulässig.

Pro Gebäude sind dabei nur zwei unterschiedliche Formate zulässig.

Für untergeordnete Räume wie WC oder Bad sind auch Sonderformate zulässig.

Rollladenkästen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

2.2 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachform: Satteldach (SD)

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen (geringfügige Abweichungen zulässig).

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

Die Ausführung von untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) sind als Flachdach zulässig.

DN=
28-42°

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude: 28° bis 42°

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

Bedachung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

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

Widerkehre und Zwerchgiebel

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

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

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): maximal 40 % 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.
- Die Firsthöhe von Widerkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Widerkehren oder Zwerchgiebeln, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand der Widerkehre oder Zwerchgiebeln mit der Dachhaut, darf maximal 2,60 m betragen.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

**Dachaufbauten/
Dachgauben**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Dachaufbauten/Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 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 Schleppegauben).
- Die Firsthöhe von Dachaufbauten/Dachgauben darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten

Die traufseitige Wandhöhe Dachgauben oder Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,60 m betragen.

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. Aufständereien 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 2,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.

Bei mehr als 10 notwendigen Stellplätzen sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze, als Tiefgaragen oder baulich integriert in den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Teil - des Hauptgebäudes oder als offene Carports zu erstellen.

- Einstellplätze** Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.
- 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** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
- Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.
- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur zulässig:
- Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,90m,
 - Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun).
- Sockelmauern sind unzulässig.
- 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.
- Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.
- Ortsfremde Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) entlang des öffentlichen Straßenraums sind unzulässig.
- Gelände-modellierungen** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.
- Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig.
- Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.
- Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.
- Geländeveränderungen 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.
- Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,00m.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

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

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altortbereich Dösing“



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altortbereich Dösing II“



Überlagerung Geltungsbereich „Altortbereich Dösing“



Grundstücksgrenze, Planung (Vorschlag)



Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand



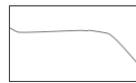
Bestandsgebäude



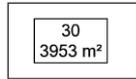
Fließgewässer, Bestand



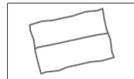
Vorläufiges Überschwemmungsgebiet
Extremhochwasser (HQ_{extrem})



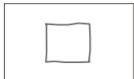
Höhenlinie, Bestand



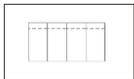
Parzellennummer mit Flächengröße



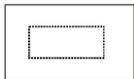
Gebäude



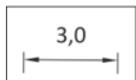
Garage



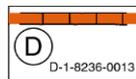
Stellplätze, Planung



Privater Gehweg/Eingangsbereich, Planung



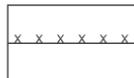
Bemaßung



Bodendenkmal mit Nummer



Sichtdreieck



Gebäudeabbruch

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste Nr.1 Bachbegleitende Gehölze/Sträucher

Entlang des zu bestehenden und zu entwickelnden Grabenverlaufs sind standortgerechte, gewässerbegleitende Hochstauden mit lockeren Weidensträuchern herzustellen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Entlang des bestehenden und dem zu entwickelnden Bach sind bachbegleitend, standortgerechte Gehölze gemäß Lageplan und „Pflanzliste Nr.1“ anzupflanzen.

Bäume I. Ordnung:

Populus nigra	Schwarz-Pappel
---------------	----------------

Bäume 2. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide

Pflanzliste Nr.2

Privatgärten sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

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

Laubbaumarten

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende, kleinkronige Laubbäume auf Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau LWG) gewählt. Der Fokus liegt auf Arten, welche für kühle und frische sowie für warme und trockne Standorte geeignet sind.

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

Bäume I. Ordnung:

Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Blumen Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavallei
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis

Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweigrifflicher Rotdorn	Crataegus laevigata

Großsträucher und Sträucher:

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemose
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Obstbaumarten

Zulässig sind nur Obstbaumarten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die 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).

Die Auswahl der Gehölze und Sträucher erfolgt anhand der Ergebnisse des „LEADER Projektes“ des Projektträgers Westallgäu - Bayerischer Bodensee Fördergesellschaft mbH (wbf), für den Landkreis Oberallgäu.

Folgende Arten sind zulässig:

Äpfel:

Honeburger Pfannkuchenapfel, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Rambur Papeleu, Pfahlinger, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Hernhut, Weißer Wintertaffetapfel

Birnen:

Köstliche aus Charneu, Normännische Ciderbirne, Schäufelebirne, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

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

3.3 Sonstige Hinweise

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Grundstücks-
teilungen | Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). |
| Baugrund | Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. |
| Brandschutz | Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 - herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und sicher zu stellen. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten. |
| Niederschlags-
wasser | Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nicht zulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

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.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 |

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt.

Hochwasser/ Überschwem- mung

Die Gennach ist Gewässer III. Ordnung und liegt damit in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde. Obwohl gem. Darstellung im Flächennutzungsplan im Planungsbereich keine Überschwemmungsgefährdung dargestellt ist, kann für Gebäude im Bereich der Gennach eine Gefährdung bei einem Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) oder darüberhinausgehenden Hochwasserereignis derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt nach aktuellen Berechnungen im HQ_{extrem} Bereich und wird im Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4a Satz 2, § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB übernommen (s. Planzeichnung). Das zuständige Wasserwirtschaftsamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hinweisen, damit ein entsprechender Vermerk aufgenommen werden kann.

Für derartige Hochwassergefahren im Bereich der Gennach, sind eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, grundwasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung zu treffen.

Die Hochwassergefährdung minimiert sich bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen gemäß Schutzkonzept des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach – Hühnerbach.

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.

Emissionen/ Immissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden Ortstraße „Espachweg“ und von den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

-
- 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.
- Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Energieeffiziente Bauweise Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Archäologische Funde/ Denkmalschutz 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 Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Die Entscheidungsgremien sind mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Innenbereich, soll die Rechtsgrundlage zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes im zentralen Altortbereich, für eine verdichtete Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück „Espachweg 10 + 12, Fl.Nr 19“ ist aufgrund der engmaschigen Vorgaben (z.B. kleine Baufenster) des derzeitigen Planungsrechts, die Neuaufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Für die Schaffung von Baurecht für das geplante Bauvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB mit grünordnerischen Fachbeitrag inkl. naturschutzfachlicher Betrachtung der Schutzgüter und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich.

Für den nordwestlichen Teil des Altortes besteht bereits ein rechtsverbindlicher (einfacher) Bebauungsplan der Innenentwicklung (2008) „Altortbereich Dösingen“ (vgl. Abb. 1), in dessen Geltungsbereich das gegenständliche Vorhaben liegt. 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.

Für den nordöstlichen und südlichen Altort wurde im Jahr 2021 ein weiterer rechtsverbindlicher (einfacher) Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen II“ beschlossen. Im Nordosten soll der den Altort prägenden Bestand mit seinen spezifischen landwirtschaftlich geprägten und aufgelockerten Siedlungsstruktur im Bestand gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Im südlichen Anschluss soll aufgrund der bestehenden Hofstellen, kleineren Sölden und Wohnhäusern, im Wesentlichen die Gewährleistung einer regionaltypischen und dorfverträglichen Baustruktur gesteuert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Espachweg – ehem. Gasthof Adler“ befindet sich in seiner Fläche vollständig im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen“. Der Bebauungsplan „Espachweg – ehem. Gasthof Adler“ soll sich jedoch hinsichtlich der Regelungsvorgaben eher am „jüngeren“ BP „Altortbereich Dösingen II“ orientieren, da die weniger strikten Festsetzungen dieser Bebauungspläne ähnlich sind, gleiche Zielvorstellungen verfolgen und die Rahmenbedingungen dafür schaffen. Der einfache Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen“ regelt die Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet nach § 5 BauNVO“ und der qualifizierte Bebauungsplan „Espachweg – ehem. Gasthof Adler“ wird „darübergelegt“, um die Realisierung des Innenentwicklungsvorhabens in dorfverträglicher, zeitgemäßer und städtebaulich angepasster Weise

zu steuern. Die Festsetzungen des BP Altortbereich Dösingens aus dem Jahr 2008 werden – mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung vollständig durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

Übergeordnetes Ziel ist es, das gewünschte Nachverdichtungsvorhaben in dorferträglicher Weise realisieren zu können, und somit die Außenentwicklung einzudämmen. Die Potenzialfläche im zentralen Altort von Dösingens, soll sich sukzessiv zu einem lebenswerten, zeitgemäßen und dennoch regionaltypischen Wohnraum entwickeln.



Abbildung 1: Bebauungsplan "Altortbereich Dösingens"
(Auszug)

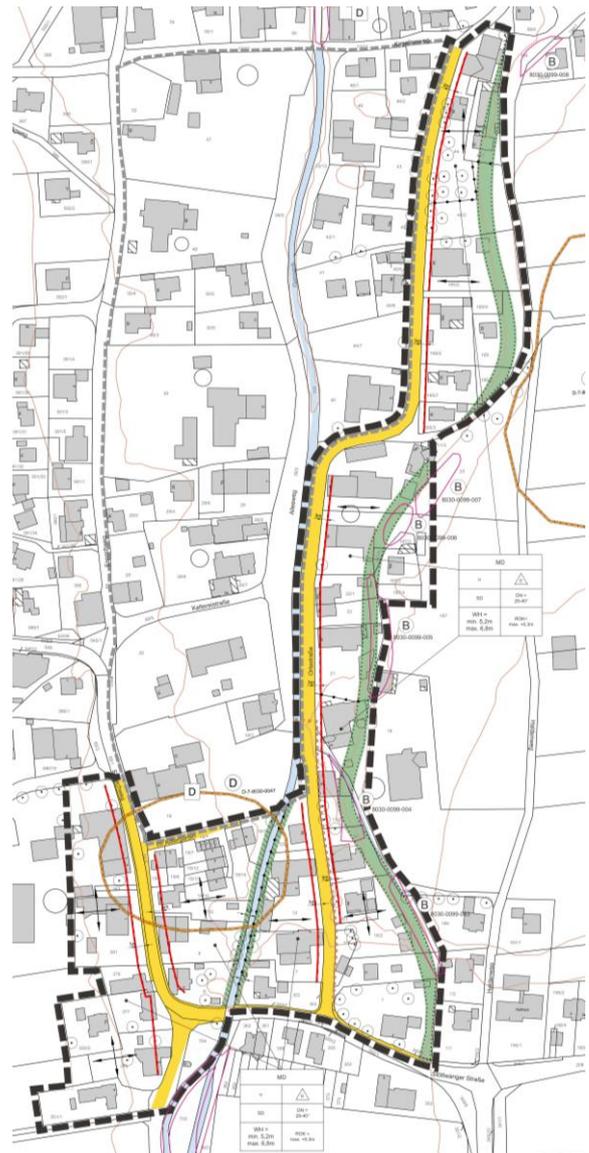


Abbildung 2: Bebauungsplan "Altortbereich Dösingens"
(Auszug)

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.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf



Abbildung 3: 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 „Mischgebiet Dorf“ 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 qualifizierten Bebauungsplans „Espachweg – ehem. Gasthof Adler“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 0,61 ha und liegt vollumfänglich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches (gem. § 34 BauGB) von Döisingen.

Zusammenfassende Betrachtung:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird im gegenständlichen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 geregelt. Zudem werden großzügige Baufenster ausgewiesen. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans wird der Anteil der überbaubaren Fläche gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan „Altort Döisingen“ enger geregelt, gleichzeitig werden dennoch größere Baukörper ermöglicht.
- Hinsichtlich Grünordnung wird der durchgängige Erhalt ortsbildprägenden Grünstrukturen angestrebt. Der Anteil bestehender 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 die Neuaufstellung des Bebauungsplans 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 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

Das Plangebiet liegt im zentral im Altortbereich von Dösingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,61. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollumfänglich den bebauten Ortsbereich und beinhaltet die Fl. Nr. 19 (vgl. Abb. 4). Der Geltungsbereich orientiert sich im Norden an dem Grundstück der Hofstelle auf Fl. Nr. 20 und südlich durch die Bestandsbebauung und der Stichstraße „im Adlergarten“ begrenzt. Die Grenze nach Westen bildet der „Espachweg“, welcher parallel zur östlich liegenden Ortsstraße verläuft. Östlich wird das Plangebiet durch die „Gennach“ abgegrenzt.

Im Plangebiet befindet sich das Gebäude des ehemaligen Gasthof Adler sowie ein weiteres Wohngebäude und einige Laubbäume. Der vordere Bereich am Espachweg wird derzeit als Stellplatz für einen Gebrauchtwagenhändler genutzt, im Osten dominiert extensiv genutztes Grünland und ein Gehölzsaum entlang der „Gennach“. Im Norden befindet sich ein Privatgarten.

Das Plangebiet liegt vollständig im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen“ (Rechtsverbindlichkeit 2008) an, welcher nördlich des Plangebiets weiterführt (vgl. Abb. 5). Dieser wurde erstellt, um die Bau- bzw. Siedlungs- sowie die Freiraumstruktur in Form von Grünflächen zu sichern und das Maß der Innenentwicklung/Nachverdichtung zu steuern. Das gegenständliche Vorhaben ersetzt die bisherigen Festsetzungen.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, einfach Bebauungsplan „Altortbereich Dösingen II“ an (Rechtsverbindlichkeit 2008). Aufbauend auf diesen inhaltlichen Zielsetzungen des Bebauungsplans „Altortbereich Dösingen“ wurde zur angepassten und ortsbildverträglichen baulichen Weiterentwicklung des Dorfes auch für den südöstlichen Ortsbereich ein baurechtlicher Rahmen für die weitere Entwicklung geschaffen, welcher gewährleistet, dass die Charakteristik Dösingens erhalten bleibt.

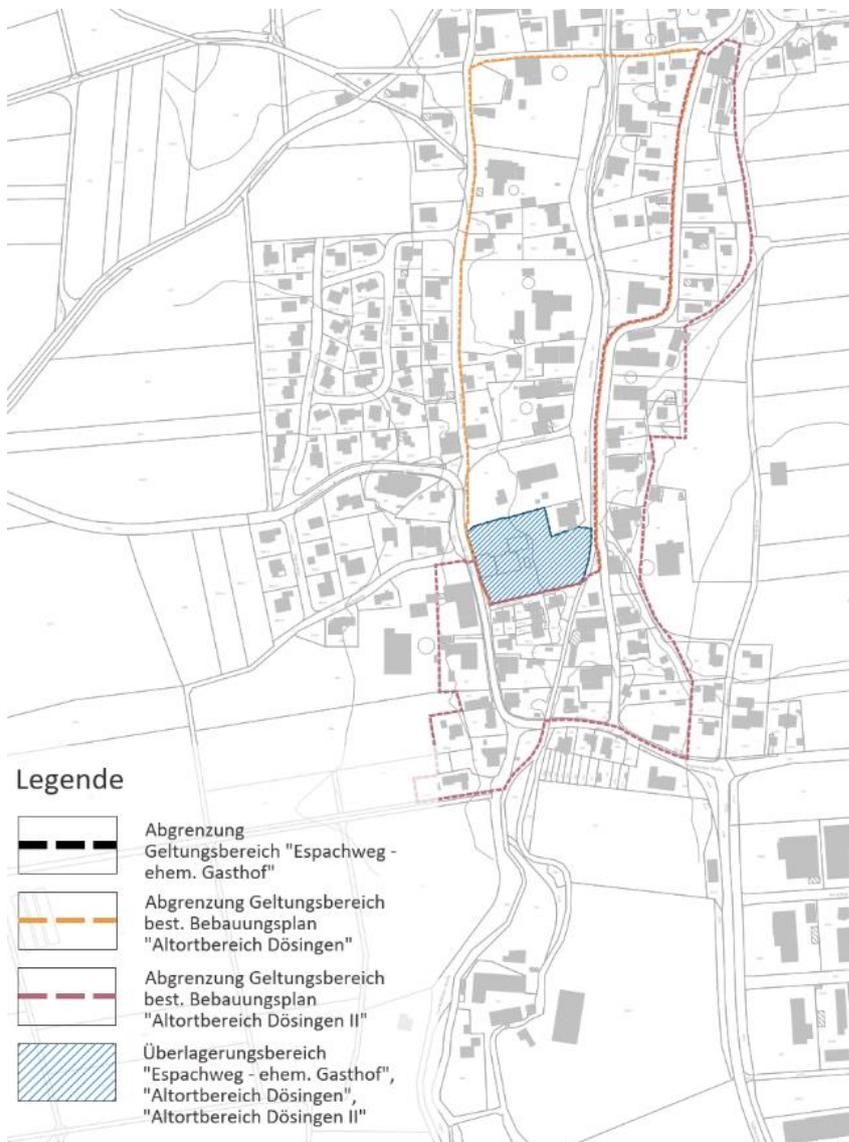


Abbildung 4: Überlagerung Geltungsbereiche

3.2 Baugrund und Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich auf etwa 690 m ü. NN und ist weitgehend eben. Nach Osten zur Gennach hin fällt das Gelände leicht ab.

Hangabfluss

Aufgrund des nach Westen leicht ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Durch versiegelte Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss, insbesondere bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen zu rechnen. Dies ist insbesondere bei notwendigen Hanganschnitten zu beachten und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es wird daher empfohlen, sowohl nicht unterkellerte Gebäude als auch unterkellerte Gebäude nach den Richtlinien der DIN 4095 in Verbindung mit einer Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 abzudichten und zu entwässern. Sofern keine Baugrundentwässerung zulässig sein sollte, sind die erdberührenden Bauteile nach den Richtlinien der DIN 18195 Teil 6 bzw. nach der „WU-Richtlinie“ (Prinzip „Weiße Wanne“) abzudichten.

Überschwemmung/Hochwasser

Östlich am Plangebiet angrenzend verläuft die Gennach als Gewässer III. Ordnung, welche in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde liegt. Obwohl gem. Darstellung im Flächennutzungsplan im Planungsbereich keine Überschwemmungsgefährdung dargestellt ist, kann für Gebäude im Bereich der Gennach eine Gefährdung bei einem Hochwasserereignis (HQ100) oder darüberhinausgehenden Hochwasserereignis derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt nach aktuellen Berechnungen im HQ extrem Bereich und wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (s. Planzeichnung). Das zuständige Wasserwirtschaftsamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hinweisen, damit ein entsprechender Vermerk aufgenommen werden kann.

Für derartige Hochwassergefahren im Bereich der Gennach sind eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden gegen eine Überschwemmung zu treffen. Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume sind daher wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Versickerung/Durchlässigkeit

Generell wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine detaillierte Erkundung des Baugrundes empfohlen, welches Aufschluss über die Tragfähigkeit und Wasserführung bzw. -durchlässigkeit der Bodenschichten gibt.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den vollständig erschlossenen Ortsbereich von Dösingen. Über den „Espachweg“ sind alle Grundstücke an das örtliche Verkehrsnetz erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Anschlüsse an das bereits vorhandene Wegenetz in Ergänzung mit einer Stichstraße als private Verkehrsfläche als Stichstraße zur direkten Erschließung der einzelnen Baugrundstücke. Ein Hinterliegergrundstück im östlichen Bereich wird über einen Privatweg von der östlich verlaufenden Ortsstraße erschlossen.

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

3.4 Emissionen/Immissionen

Emissionen

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der Ortsstraße „Espachweg“ ausgesetzt. Von der Straße ausgehende Immissionen sind als ortstypisch zu sehen und zu jeder Tag- und Nachtzeit dulden.

Westlich des Baugebiets liegt die Kreisstraße OA 6. 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" Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche. Zum Schutz vor Immissionen werden 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.

Im Ortsteil Dösingen befinden sich Landwirtschaftliche Hofstellen. Westlich des Plangebiets befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Dieser Betrieb liegt hinter einem großen Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Nutzung, welches den Betrieb vom Plangebiet räumlich abschirmt. Der landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 80 m von den nächstgelegenen, geplanten Wohngebäuden. Die sich südlich des Plangebiets liegenden Wohngebäude liegen in einer geringeren Entfernung von ca. 70 m. Eine konkrete Emissionsbelastung (Lärm/Geruch) bzw. Nutzungskonflikte für den landwirtschaftlichen Betrieb sind daher nicht zu erwarten.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind. Durch die Festsetzung als Mischgebiet Dorf soll dieser Sachverhalt berücksichtigt und Konflikte vermieden werden.

3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal (D-7-8030-0047) „Siedlung der Bronzezeit“. Es ist bereits großflächig überbaut. Im Zuge baulicher Vorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Das in der Denkmalliste verzeichnete Baudenkmal (D-7-77-182-5) „Espachweg 10, Ausleger neoklassizistisch, bez. 1874“ (s. Abb. 6) bezieht sich lediglich auf den Ausleger des Gebäudes, nicht auf das Gebäude selbst. 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.

Kann bei der Verwirklichung des Bebauungsplans eine archäologische Ausgrabung nicht vermieden werden, soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Alternativ zur Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren.

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, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

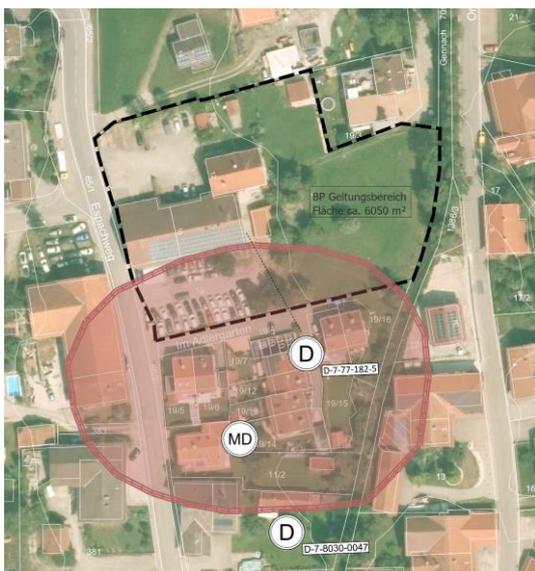


Abbildung 5: Bodendenkmal mit Überlagerung des Geltungsbereiches

3.6 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.

3.7 Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz), Biotope, Naturdenkmäler o.ä.

4 Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans

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

- Maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Wahrung der Grundzüge der dorftypischen, regionaltypischen Baustrukturen
- Störungsfreie Verknüpfung Bestandsbebauung und Neubaugebiet,
- Steuerung der Freiflächen- und Stellplatzproblematik

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen der bestmöglichen Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials der Innenbereichsfläche mit Freiflächen und Bestandsbebauung herzustellen. Die Neubebauung soll sich zudem in das Ortsbild einfügen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Bebauung geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung sowie den landwirtschaftlichen Flächen soll hierbei möglichst fließend sein. Ergänzend wird angestrebt, dass das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes einen möglichst einen ruhigen und homogenen Charakter erhalten soll. Die Festsetzungen entlang des bestehenden Straßenraums und entlang der inneren Erschließung sollen daher aufeinander abgestimmt werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche liegt inmitten des Altortes und des hier vorhandenen dörflichen Nutzungsgeflechtes, daher wird diese Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet Dorf), welche sich im gesamten Altort erstreckt und in den beiden innerörtlichen Bebauungsplänen entsprechend festgesetzt ist hier als einfacher Bebauungsplan aus dem Bestandsbebauungsplan „Altortbereich Dösingen“ unverändert übernommen werden. Insbesondere auf den Bestandsschutz und die Belange der noch vorhandenen

land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten soll maßgeblich Rücksicht genommen werden. 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 Nutzungen, welche das Ortsbild bzw. das dörfliche Leben im Innenbereich stören würden

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Mehr- und Einfamilienhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Westendorfer Familien und Bürger/Innen angestrebt. Sollten hierzu ergänzend nicht störendes Gewerbe, Handwerksbetriebe oder die Reaktivierung des Gasthauses angestrebt werden, soll dies durch die Art der baulichen Nutzung gewährleistet werden.

Bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen werden, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke und Wohnbauung mit Wohnungen). Durch die Festsetzungen soll eine Grundlage für eine möglichst große Ausnutzung des Innenbereichs zur Förderung der Nachverdichtung geschaffen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Baukörper

In erster Linie geht es um die Kubaturen der Baukörper, welche in ihrer Summe das Ortsbild von Dörsingen 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 angrenzenden Bestand die zweigeschossige Bauweise (mit teilweise ausgebautem Dach) im Altort von Dösingen dominiert.

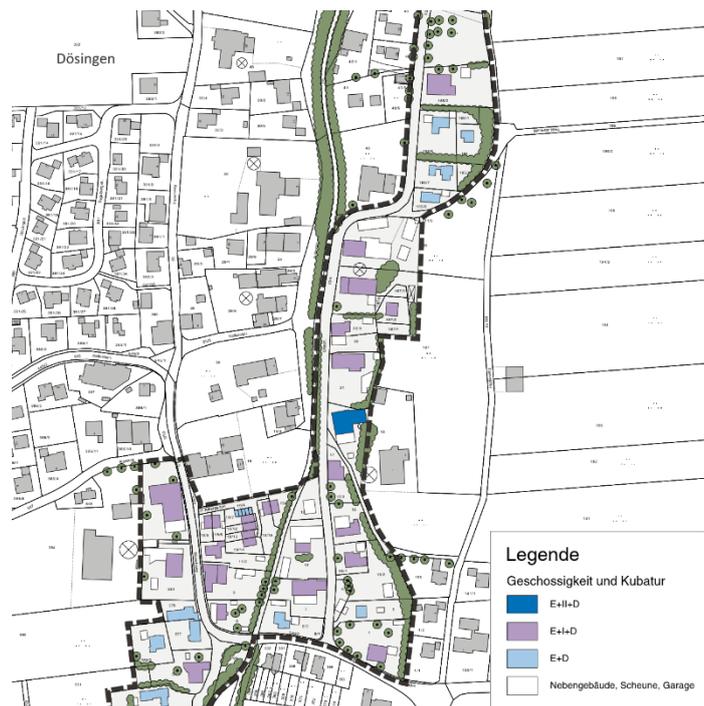


Abbildung 6: Geschossigkeit im Bestand, BP Altort Dösingen II (Auszug)

Höhenkonzeption

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 1,5-geschossige und maximal eine dreigeschossige Bauweise zulassen. Eingeschossige Bauweisen (Bungalows) sind bewusst unzulässig.

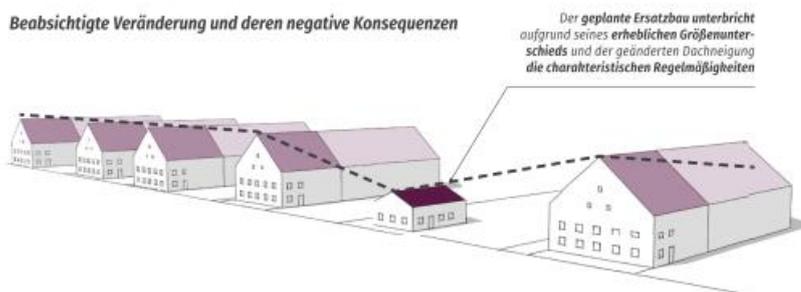


Abbildung 7: Unterbrechung der Raumkante durch „Ausreißer“

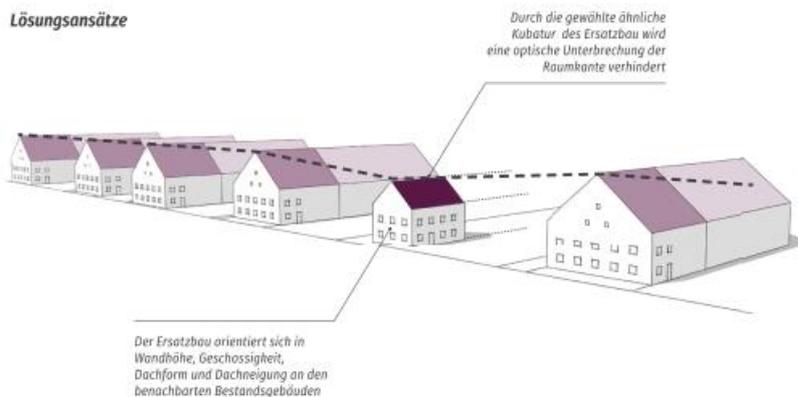


Abbildung 8: Ersatzbau in angepasster Kubatur, Raumkante wird nicht unterbrochen

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die max. und min. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemäßt sind, dass eine bis zu dreigeschossiger Bebauung möglich ist.

Die Wandhöhe aller Hauptgebäude im Wohngebiet wird durch die Wandhöhe (WH) mit mind. 5,20 m jedoch bis max. 6,80 m festgesetzt. Das Mindestmaß der Wandhöhe von 5,20 m gewährleistet, dass die Gebäudetypen möglichst einheitlich sind). Geländesprünge zwischen benachbarten Gebäuden werden somit bestmöglich begrenzt. Ferner wird gewährleistet, dass der Wohnraum in die Höhe statt in die Fläche gebaut wird und die Versiegelung somit minimiert wird.

Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet entspricht die maximal festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Hierdurch wird die im „Mischgebiet Dorf“ maximal zulässigen Obergrenze von 0,6 nicht ausgeschöpft, um ein ausgewogenes Verhältnis von maßvoller Verdichtung und Freiflächen zu schaffen. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht nachteilig zu beeinträchtigt werden.

Nachdem die Baufenster großzügig gefasst sind, soll u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes in verträglichem Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben. Insgesamt sollen durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden.

Höhenlage der Gebäude

Das Gelände ist weitgehend Eben und fällt von West nach Ost (Richtung Bach) leicht ab. Durch die Festsetzung einer Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Hauptgebäude als Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das natürliche Bestandsgelände einfügen. Die ROK ist an der Höhenlage des Bestandsgeländes orientiert.

Mit der ROK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, zugleich soll gewährleistet sein, dass der Wasserabfluss vom Gebäude zu den Freiflächen hin ermöglicht werden kann, weswegen die zulässige maximale ROK rund 0,3 m über dem Bestandsniveau angesetzt ist. Die Gebäude sollen sich ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene Topographie einfügen und Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Zum Straßenraum hin soll durch die Festsetzung eine harmonische und ruhige Höhenentwicklung erzielt werden.

Die ROK wird nur für das Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneiveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten). Zugleich wird dadurch eine gewisse Abwechslung ohne größere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes ermöglicht.

Die Ermittlung der ROK basiert auf der Lage des geplanten Gebäudes im natürlichen Geländeneiveau (Hinterliegergrundstücke). Die ROK orientiert sich zudem an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße und wird für jede Bauparzelle einzeln ermittelt.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser der inneren Erschließungs-/Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach technischem Stand möglich.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

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. Dies gewährleistet zum einen eine ordnungsgemäße Belichtung/Brandschutz/Beleuchtung und ermöglicht aber auch eine maßvolle Innenentwicklung und gute Ausnutzung der Fläche. Dabei sind gemäß den Festsetzungen nur Einzelhäuser (mit

seitlichem Grenzabstand) zulässig. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

Baugrenze

Zur Steuerung der Gebäudesituierung werden mittels Baugrenzen Baufenster festgelegt. Hier wurden bewusst zusammenhängende große Baufenster festgelegt, um größere Gebäudekubaturen und Spielraum für ein gefälliges und architektonisch hochwertiges Gesamtkonzept Hauptgebäude-Garage-Garten und zu ermöglichen. Der Bedarf einer engmaschigen Steuerung wird nicht gesehen, vielmehr soll die lockere und unregelmäßige Siedlungsstruktur des Altortes auch in den neu überplanten Bereichen gewährleistet werden. Übergeordnetes Ziel ist die Realisierungsmöglichkeit von stattlichen zweigeschossigen länglichen Baukörpern.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum bzw. zu den Grundstücksgrenzen.

Baulinie

Gegenwärtig sind die Gebäude entlang 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-Dorfträger) zeigen:

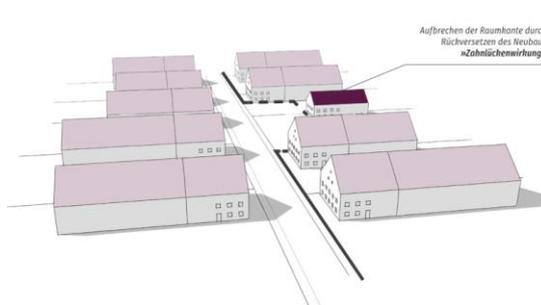


Abbildung 9: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie)

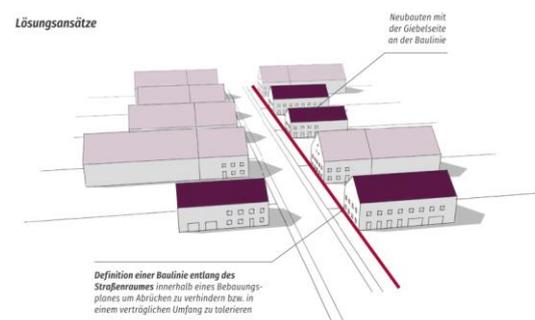


Abbildung 10: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie)

Die Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baulinien orientieren sich an dem Fahrbahnrand und wurden in einem Abstand von mind. 3,00 m weitestgehend parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt. 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.

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 entlang des „Espachwegs“ in einer Entfernung von 2,90 bis 5,00m vom Straßenraum festgesetzt (in Abhängigkeit der Gehwegführung), damit eine Raumkante geschaffen wird aber zugleich ein gewisser Abstand zum Straßenraum gewährleistet wird (Lärm, Wohnqualität).

Ein Vor- oder Zurücktreten 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 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.

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 maßgeblich die geplante Bebauung, welche unmittelbar an den „Espachweg“ und „Im Adlergarten“ anschließt. Der „Espachweg“ wird in diesem Bereich von giebel- als auch von traufständigen Wohngebäuden geprägt. Da das Bestandsgebäude, welches abgerissen werden soll, giebelständig den Straßenraum prägte und durch eine Giebelständige Bebauung hier eine schöne, dörfliche Raumkante geschaffen werden kann, soll das bestehende Straßenbild auch zukünftig durch eine entsprechende Festsetzung geprägt werden.

In den hinterliegenden Bereichen, welche nicht direkt von der Straße aus einsehbar sind, soll eine aufgelockerte Struktur (Firstrichtung wahlweise) 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 Dösing 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.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Übergeordnetes Ziel ist, dass das Erscheinungsbild der Ortsmitte insbesondere entlang der Straßenräume nicht durch ortsuntypische Garagenkörper oder Nebengebäude beeinträchtigt wird. Um dieses Ziel entlang des „Espachwegs“ zu gewährleisten sind diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und als standortgerechte Grün- oder Vorgartenfläche zu entwickeln

Stellplatzflächen/Garagen/Carports

Ein wichtiges Augenmerk wurde auf die Regelung von Stellplatzflächen/Garagen gelegt. Übergeordnetes Ziel ist, dass das Erscheinungsbild der Ortsmitte insbesondere entlang der Straßenräume nicht durch ortsuntypische Garagenkörper beeinträchtigt wird. Bei größeren Bauvorhaben mit mehr als 10 notwendigen Stellplätzen ist erwünscht, dass Garagen unterirdisch, an das Hauptgebäude angebaut werden oder als offene Carport hergestellt werden, um diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterzuordnen und durch Tiefgaragen nicht zu viel Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen.

Die Flächen für Tiefgaragen sind in der Planzeichnung mit einer Umgrenzungslinie dargestellt. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind nur in der dargestellten Anzahl in einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Die Lage ist variabel. Innerhalb der Umgrenzungslinie für offene Carports ist die Errichtung dieser sowie Unterstände für Fahrräder / Schuppen o.ä. in dorfverträglicher und nicht massiver Holz-/Stahlausführung zulässig. Für zusätzliche Stellplätze, Carports, Schuppen, Nebengebäude sind Umgrenzungslinien eingezeichnet.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise, im geringen Ausmaß, gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO oberirdisch vor die Baugrenze treten. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass z.B. im Bereich des Straßenraums und gut einsehbaren Grundstücksrändern bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsbild) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Es gelten Abstandsregeln gem. BayBO.

Wohneinheiten

Das Baugebiet dient maßgeblich der Bedarfsdeckung an Wohnraum. Um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen sind in den beiden Baufenstern entlang des Espachwegs jeweils 9 Wohneinheiten pro Einzelgebäude zulässig, um hier die Entwicklung von dorfgerechten großen Langhäusern zu erwirken/ermöglichen. In den zurückliegenden Grundstücken in Bachnähe hingegen wird eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung (Einfamilienhäusern) angestrebt mit jeweils maximal 2 WE pro Wohngebäude.

5.4 Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

Sämtliche Grundstücke sind über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Für die hinterliegenden Grundstücke ist eine private Wegeführung als Stichstraße geplant. Im nordöstlichen Bereich ist das Grundstück über eine bestehende Stichstraße mit Anschluss an die östlich des Plangebiets verlaufende Ortsstraße angeschlossen. Die Mindestbreite der Privatstraße wird mit 5 m festgelegt, um konfliktfreie Verkehrsabläufe zu gewährleisten.

Private Verkehrsfläche, wassergebunden

Die am westlichen Rand des Plangebiets, im Bereich der Einmündung festgesetzte, private Verkehrsfläche, erfüllt eine funktionale Funktion. Diese Fläche dient vorrangig als zentrale Müllsammelstelle der Anwohnerschaft im Plangebiet. Das den privaten Straßenraum und die Einmündung begleitende Fläche ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Diese dient der flächigen Versickerung von Oberflächenwasser der Verkehrsfläche und ist durch den Einsatz von wassergebundener Decke oder Rasengitterpflaster befahrbar, als Abstellfläche für Mülltonnen geeignet und kann Stressfaktoren (Streusalz, Verschmutzung) standhalten. Diese Fläche kann in Kombination mit Stauden oder durchlässigen Heckenpflanzungen einen Sichtschutz für die angrenzende Bebauung darstellen.

Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

Im Plangebiet wird am westlichen Rand eine kleine Fläche von ca. 4-5 qm für die Verbeerung des bestehenden Gehwegs entlang des „Espachwegs“ festgesetzt. Diese dient der Aufweitung einer Engstelle nördlich des Bushäuschens auf ca. 1,50 m, um das Konfliktpotential der Gefahrenstelle zu mindern.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im nordöstlichen Bereich wird für das GS 1 ein Bereich ohne Ein- und Zufahrten festgesetzt. Dieser Bereich betrifft Anschluss an den bestehenden „Alleeweg“, für welchen die Ein- und Zufahrt zum GS 1 unzulässig ist. Mit dieser Festsetzung, soll einem zu hohen Verkehrsaufkommen im Bereich des „Alleeweges“ entgegengesteuert werden. Durch die Lage des Plangebiets besteht in den Wintermonaten bereits eine starke Beanspruchung des „Alleewegs“ durch die Schneelast und die Räumfahrzeuge. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der Wegfall der kleinen Wendestelle (Verlust von Schneelagerfläche) könnten die Schneeräumung im „Alleeweg“ zusätzlich erschweren. Im Bereich des bestehenden „Alleewegs“ soll der motorisierte Verkehr möglichst rausgehalten werden und die Sicherheit und Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

5.5 Grünordnung

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

- Bestmöglicher Erhalt bestehender naturnaher

Elemente (Baumbestand Kastanien)

- Dorfgerechte Gestaltung Vorgarten entlang des „Espachwegs“
- Angepasste Eingrünung des Plangebiets
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Reduzierung der Flächenversiegelung
- Ökologische Durchlässigkeit
- Schutz des Uferbereichs der Gennach durch einen Gewässerbegleitstreifen

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.

Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

Private Grünfläche

Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind von Bebauungsfreizuhalten und zu begrünen. Hier soll eine dorfgerechte Gestaltung (z.B. Vorgarten mit Stauden/Nutzgarten) entstehen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig. Neben der ökologischen Wirksamkeit wird hier eine aus Gründen des Orts- und Straßenbildes eine Auflage der dorfgerechten Vorgartengestaltung festgesetzt. Die Pflanzung von Hofbäumen und das Anlegen von Vorgärten ist gemäß historischem Vorbild ist ausdrücklich erwünscht.

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.

Private Grünfläche, Gewässerbegleitstreifen

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 privaten Flächen ein mind. 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden soll. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten und sollen durch die sukzessive Entwicklung einer standortgerechten Begleitpflanzung ökologisch aufgewertet werden.

Bestandsbaum, zu erhalten

Bei notwendiger Rodungsmaßnahme ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Im Plangebiet befinden sich einige großgewachsene Rosskastanien, welche aufgrund ihrer ökologischen und ästhetischen Funktion in ihrem Bestand zu erhalten sind.

Baumpflanzung, Lage variabel

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 das Plangebiet verteilt eine Grunddichte an heimischen Bäumen und Gehölzen zu erhalten und zu entwickeln.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Müllsammelstelle

Im Plangebiet soll eine kleinflächige Müllsammelstelle auf ca. 20 m² integriert werden. Diese dient der privaten Entsorgung von Abfällen aus dem Privathaushalt (z.B. Restmüll, Biomüll, Altpapier, Verpackungen). Die im Bebauungsplan festgesetzte Müllsammelstelle befindet sich im westlichen Randbereich des Plangebiets und grenzt unmittelbar an das öffentliche Straßennetz (Espachweg).

Aufgrund der privaten Stichstraße ohne ausreichende Dimensionierung und fehlender Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug, ist eine Müllsammelstelle an der öffentlichen Erschließung am „Espachweg“ erforderlich.

Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrassen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke). Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.

Falls dies nicht möglich ist, sollte das Wasser durch entsprechende Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden) zurückgehalten werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal sind vorzunehmen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung

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.

Für die Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sowie für Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind auch in anderen Ausführungen / Materialien zulässig.

Schaugiebel

Die die zum öffentlichen Straßenraum (Espachweg) zugewandten Hauptgiebel (Schauseiten) sollen als Schaugiebel ausgebildet werden. Die Giebel sind ohne Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker oder Anbauten auszuführen. Die Fassadenfenster der Schauseiten sind in einheitlicher Größe und in gleichmäßiger Anordnung (Reihe) auszubilden. Durch diese Festsetzung soll das einsehbare Ortsbild entlang der Ortsdurchfahrt (Espachweg) in seinem gewachsenen Erscheinungsbild erhalten und weiterentwickelt werden. Das Dorfbild soll seine wesentliche Charakteristik beibehalten. Fassaden sollen in Summe ruhig wirken und durch eine dorfgerechte Einfriedung Vorgartengestaltung ergänzt werden.

Dachgestaltung und Dachformen

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 42 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-, Zelt-dach) 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 42 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.

6.1 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 vermeiden werden. Aus diesem Grund sind pro Wohneinheit 2,5 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 an das Hauptgebäude anzubauen, als Tiefgaragen oder als offene Carports zu erstellen. 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.

6.2 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:

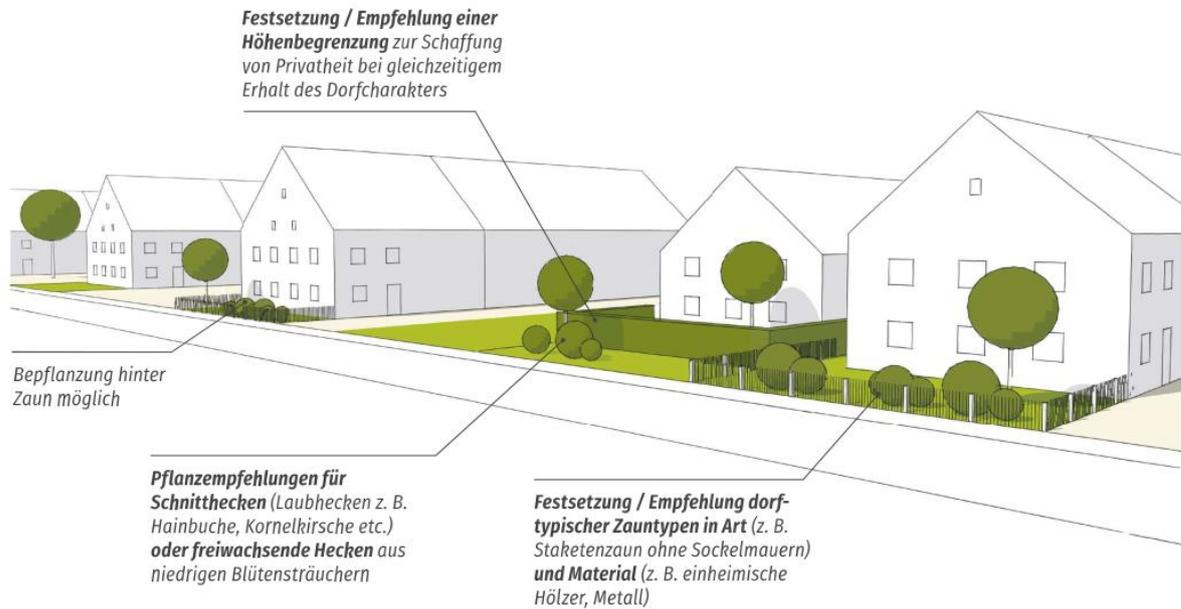


Abbildung 11: Einfriedungen dorftypisch

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

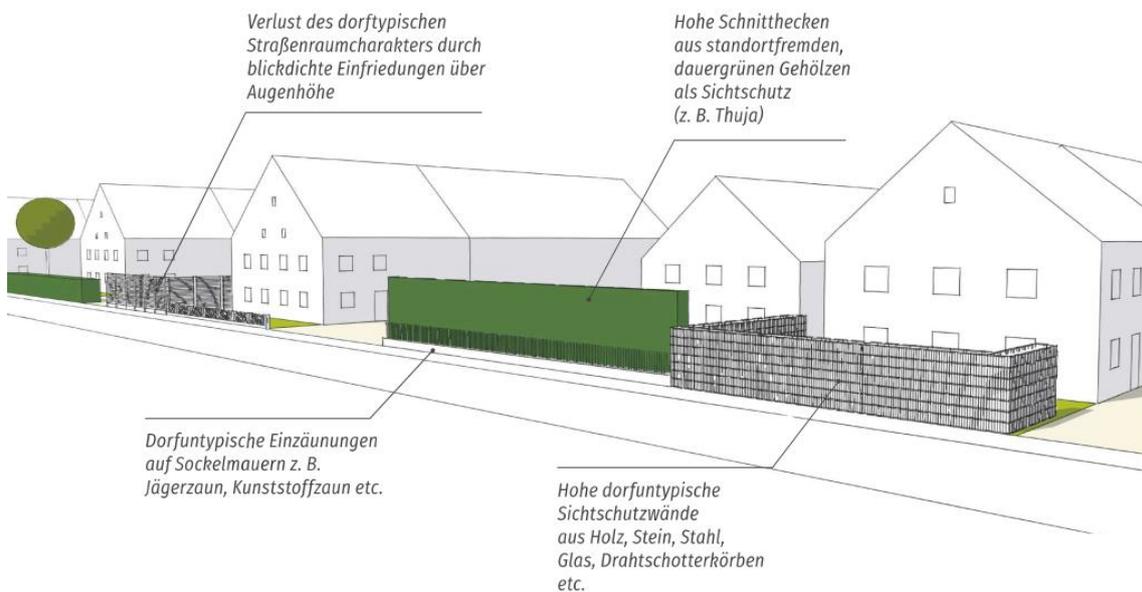


Abbildung 12: Ortsuntypische Einfriedungen

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 „Espachweg – ehem. Gasthof Adler“ 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.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Im Plangebiet befindet sich das Gebäude des ehemaligen Gasthofs Adler sowie ein weiteres Wohngebäude und einige ca. 30-jährige Laubbäume. Der vordere Bereich am Espachweg wird derzeit als Stellplatz für einen Gebrauchtwagenhändler genutzt, im Osten dominiert extensiv genutztes Grünland und ein Gehölzsaum entlang der Gennach, im Norden liegt ein Privatgarten.

Durch die Nachverdichtung sollen zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes im zentralen Altortbereich sieben Mehr- und Einfamilienhäuser, insbesondere für junge einheimische Familien und Bürger/innen entstehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder durch den westlich vorbeiführenden Espachweg noch durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe immissionsschutzrechtliche Probleme zu erwarten. Etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen, die durch die Bewirtschaftung nahe gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, sind als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden. Durch die Festsetzung als Mischgebiet Dorf soll dieser Sachverhalt berücksichtigt und Konflikte vermieden werden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 036 „Lech-Vorberge“ in der Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“. 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 Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Die nächstgelegenen Biotop „Hecken bei Dösingen“ (8030-0099) liegen östlich in über 20 m Entfernung und werden von den Planungen nicht berührt.

Darüber hinaus befinden sich insbesondere im Norden, aber auch im Süden des Plangebietes diverse erhaltenswerte Einzelbäume. Sowohl die Einzelbäume als auch die Baumreihen werden im Bebauungsplan (soweit dies möglich ist) als zu erhalten bzw. zu ersetzen festgesetzt. Durch ein Pflanzgebot (heimische Obst-/Laubbäume) wird die Qualität des Grünbestands langfristig erhalten und sichergestellt, entlang des öffentlichen Straßenraums sind ortsfremde Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) unzulässig.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat ergeben, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens potenzielle Lebensräume planungsrelevanter Arten in Form von Gebäudestrukturen befinden. Im Zuge der Vorbereitung und Ausführung des Vorhabens kann es dementsprechend durch den

Abbruch von Gebäuden und ggf. der Rodung von Gehölzen sowie Immissionen (Licht/Lärm) prinzipiell zur Erfüllung von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 BNatSchG kommen.

Der vorliegende erste Teil des Gutachtens bezieht sich auf die geplanten Abbrucharbeiten an der ehemaligen Gaststätte (Espachweg 10), sowie für die weiteren geplanten eingriffe Gemäß des Bebauungsplans. Die Abbrucharbeiten am Wohngebäude Espachweg 12 bedürfen im Vorlauf weiterer Untersuchungen und werden daher in einem zweiten Bericht umfänglich beurteilt.

Die abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung und Entscheidung zu den Verbotstatbeständen nach § 44 sowie die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu.

Es wurden Nistkästen am Gebäude entdeckt, die von Staren und Haussperlingen zur Brut genutzt werden. Diese Nistkästen sind gemäß CEF-Maßnahme (CEF 2) an anderer Stelle wiederanzubringen.

Bei den Erfassungen der Fledermausaktivitäten konnte ein Quartier bzw. eine Wochenstube von Langohren in der Fassade des Gebäudes Espachweg 12 nachgewiesen werden. Dieses Gebäude soll zunächst erhalten bleiben. Bevor dieses Gebäude ebenfalls abgebrochen werden kann, sind im Vorfeld CEF- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen und ergänzende Untersuchungen durchzuführen.

Das Gebäude der ehem. Gaststätte (Espachweg 10) beherbergt nach aktuellem Kenntnisstand vermutlich keine Fledermausquartiere oder Wochenstuben. Es konnten keine schwärmenden Fledermäuse im Gebäude festgestellt werden. Aufgrund der zahlreich vorhandenen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Dachbodenbereich sind einzelne, versteckte Fledermäuse zu keinem Zeitpunkt im Jahr sicher auszuschließen (Maßnahme V2). Im Außenbereich konnten keine Fledermäuse festgestellt werden, die das Gebäude verlassen oder dort hineinfliegen. Allerdings wurden an der straßenzugewandten Hausseite (in der hölzernen Verkleidung) Einzelhangplätze von Zwergfledermäusen festgestellt. Diese müssen durch die Schaffung neuer Strukturen z.B. durch das Anbringen von Fledermauskästen ausgeglichen werden. Da es sich bei Einzelhangplätzen um keine Lebensstätte i. S. v. §44 BNatSchG handelt und es ausreichend vergleichbare Strukturen im nahen Umfeld gibt, genügt es den Ausgleich nachträglich zu gewährleisten, z.B. durch die Anbringung von Fledermauskästen an der Fassade des geplanten Wohngebäudes, das neu errichtet wird (siehe Maßnahme A1).

Bei den Abrissarbeiten hat eine artenschutzfachliche Baubegleitung (Maßnahme V2) zu erfolgen für den Fall, dass beim Öffnen von Spalten, insbesondere beim Abdecken des Daches Fledermäuse entdeckt werden. Werden im Verlauf der Abbrucharbeiten wider Erwarten Fledermausquartiere gefunden (größere Kotansammlungen in bisher uneinsehbaren Bereichen etc.), sind diese gemäß Maßnahme CEF 1 zu ersetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem im Gebäude Espachweg 12 angetroffenen Fledermausquartier nicht um ein Winterquartier handelt. Es sollten sich darin demnach während der Abbrucharbeiten am Nachbargebäude keine Fledermäuse befinden. Ganz auszuschließen ist dieser Sachverhalt bei aktuellem Stand der Untersuchungen allerdings nicht. Im Zuge der artenschutzfachlichen Baubegleitung muss deshalb durch kontinuierliche Untersuchungen überprüft werden ob sich weiterhin Fledermäuse in diesem Gebäude befinden. Falls noch unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten (an der ehem. Gaststätte) Fledermausaktivitäten am Wohngebäude festgestellt werden,

müssen zusätzliche Maßnahmen zu Störungsminimierung (ggf. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bauaufschub, Ausnahmegenehmigung) ergriffen werden. Diese haben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die Betroffenheit weiterer Arten konnte durch die Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Abrissarbeiten am Gebäude Espachweg 10, sowie durch die sonstigen Eingriffe im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden. Dabei ausgenommen sind die Abbrucharbeiten am Wohngebäude Espachweg 12. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung am Gebäude Espachweg 10 durch weitergehende Untersuchungen neue Erkenntnisse bezüglich der von den Langohren besiedelten Quartierstrukturen entstehen, die dann zu einer artenschutzfachlichen Beurteilung herangezogen werden können. Die Ergebnisse werden dann in einem weiteren Bericht thematisiert.

Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der geologischen Einheit „Bach- oder Flussablagerung“ (pleistozän bis holozän) und weist Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel auf. Da etwa die Westhälfte des Plangebietes bereits versiegelt oder teilversiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer mittleren projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Für eine ggf. erforderliche Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im zwingend notwendigen Maß zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. 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.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“, die einen bedeutenden Grundwasserleiter darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich der Grünflächen ist aufgrund der hauptsächlich extensiven Nutzung nicht von einer anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Fließgewässer „Gennach“ an. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Plangebietes. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. Von

einer projektbedingt verursachten Beeinträchtigung der Gennach ist nicht auszugehen, da im Bebauungsplan ein Mindestabstand der Bebauung von 5,0 m festgesetzt ist.

Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt nach aktuellen Berechnungen im HQ_{extrem} Bereich und wird im Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4a Satz 2, § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB übernommen (s. Planzeichnung). Das zuständige Wasserwirtschaftsamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hinweisen, damit ein entsprechender Vermerk aufgenommen werden kann.

Für Gebäude im Bereich der Gennach kann eine Gefährdung bei einem Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) oder darüberhinausgehenden Hochwasserereignis derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Für derartige Hochwassergefahren im Bereich der Gennach sind eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden gegen eine Überschwemmung zu treffen. Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume sind daher wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Die Hochwassergefährdung minimiert sich bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen gemäß Schutzkonzept des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach – Hühnerbach.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten, überschüssiges Niederschlagswasser kann gedrosselt in das geplante Kanalsystem (Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden.

Klima und Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut ist. Den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches kann eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die meisten der bestehenden Gehölze im Zuge von geplanten Baumaßnahmen jedoch zu erhalten bzw. zu ersetzen. Außerdem ist im Bebauungsplan geregelt, dass pro angefangener 100 m² Wohnbaufläche ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzempfehlung) zu pflanzen ist.

Durch eine energieeffiziente Bauweise und die Möglichkeit, die Dachflächen für Solarenergieanlagen zu nutzen, kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bzw. ihres unmittelbaren Umfeldes ist dennoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das in der Denkmalliste verzeichnete Baudenkmal (D-7-77-182-5) „Espachweg 10, Ausleger neoklassizistisch, bez. 1874“ bezieht sich lediglich auf den Ausleger des Gebäudes, nicht auf das Gebäude selbst.

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.

Kann bei der Verwirklichung des Bebauungsplans eine archäologische Ausgrabung nicht vermieden werden, soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Alternativ zur Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren.

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.

Landschaft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bietet der Geltungsbereich aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Durch die gewässerbegleitenden Gehölze im Osten des Plangebietes und die umgebenden Bebauungen ist die Einsehbarkeit von Osten, Süden und Norden bereits verringert. Lediglich vom westlich liegenden Espachweg sowie dem südlichen Alleeweg und der Straße „Im Adlergarten“, die aber beide Sackgassen sind, ist das Gelände uneingeschränkt einsehbar. Die Fläche südlich des ehemaligen Gasthofs wird derzeit von einem Autohändler als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen genutzt.

Durch entsprechende Regelungen zu Wandhöhen, Fassaden- und Dachgestaltung, soll das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden. Um die regionaltypische und Ortsbildprägende Bauweise zu sichern, sind beispielsweise die Gebäude entlang des „Espachwegs“ nur giebelständig und entlang einer Baulinie zulässig, als Dachform sind nur Satteldächer möglich. Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen sichern einen in Summe homogenen und ruhigen Straßenraum.

Daher, und durch die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Grünstrukturen sowie die vorgegebenen Baumpflanzungen im Rahmen der Grünordnung, ergeben sich beim Landschafts- bzw. Ortsbild durch die Umsetzung des geplanten Wohngebietes keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Vielmehr kann vor Allem der straßennahe Bereich durch die Festsetzungen und das grünordnerische Konzept im Vergleich zum Ist-Zustand (Altgebäude, Autohandel) aufgewertet werden.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen.

8 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wird derzeit bearbeitet und nach Fertigstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Nach Prüfung wird diese dem Bebauungsplan vollständig ergänzt. Im Nachfolgenden wird zur Übersicht das vorläufige Fazit der Relevanzuntersuchung zum aktuellen Stand des 15.09.21 aufgeführt.

Fazit

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat ergeben, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens potenzielle Lebensräume planungsrelevanter Arten in Form von Gebäudestrukturen befinden. Im Zuge der Vorbereitung und Ausführung des Vorhabens kann es dementsprechend durch den Abbruch von Gebäuden und ggf. der Rodung von Gehölzen sowie Immissionen (Licht/Lärm) prinzipiell zur Erfüllung von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 BNatSchG kommen.

Dieser erste Teil des Gutachtens bezieht sich auf die geplanten Abbrucharbeiten an der ehemaligen Gaststätte (Espachweg 10), sowie für die weiteren geplanten eingriffe Gemäß des Bebauungsplans. Die Abbrucharbeiten am Wohngebäude Espachweg 12 bedürfen im Vorlauf weiterer Untersuchungen und werden daher in einem zweiten Bericht umfänglich beurteilt.

Die abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung und Entscheidung zu den Verbotstatbeständen nach § 44 sowie die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu.

Es wurden Nistkästen am Gebäude entdeckt, die von Staren und Haussperlingen zur Brut genutzt werden. Diese Nistkästen sind gemäß der im Maßnahmenteil beschriebenen CEF-Maßnahme (CEF 2) an anderer Stelle wiederanzubringen.

Bei den Erfassungen der Fledermausaktivitäten konnte ein Quartier bzw. eine Wochenstube von Langohren in der Fassade des Gebäudes Espachweg 12 nachgewiesen werden. Dieses Gebäude soll zunächst erhalten bleiben. Bevor dieses Gebäude ebenfalls abgebrochen werden kann, sind im Vorfeld CEF- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen und ergänzende Untersuchungen durchzuführen.

Das Gebäude der ehem. Gaststätte (Espachweg 10) beherbergt nach aktuellem Kenntnisstand vermutlich keine Fledermausquartiere oder Wochenstuben. Es konnten keine schwärmenden Fledermäuse im Gebäude festgestellt werden. Aufgrund der zahlreich vorhandenen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Dachbodenbereich sind einzelne, versteckte Fledermäuse zu keinem Zeitpunkt im Jahr sicher auszuschließen. Im Außenbereich konnten keine Fledermäuse festgestellt werden, die

das Gebäude verlassen oder dort hineinfliegen. Allerdings wurden an der straßenzugewandten Hausseite (in der hölzernen Verkleidung) Einzelhangplätze von Zwergfledermäusen festgestellt. Diese müssen durch die Schaffung neuer Strukturen z.B. durch das Anbringen von Fledermauskästen ausgeglichen werden. Da es sich bei Einzelhangplätzen um keine Lebensstätte i. S. v. §44 BNatschG handelt und es ausreichend vergleichbare Strukturen im nahen Umfeld gibt, genügt es den Ausgleich nachträglich zu gewährleisten, z.B. durch die Anbringung von Fledermauskästen an der Fassade des geplanten Wohngebäudes, das neu errichtet wird.

Bei den Abrissarbeiten hat eine artenschutzfachliche Baubegleitung zu erfolgen für den Fall, dass beim Öffnen von Spalten, insbesondere beim Abdecken des Daches Fledermäuse entdeckt werden. Werden im Verlauf der Abbrucharbeiten wider Erwarten Fledermausquartiere gefunden (größere Kotansammlungen in bisher uneinsehbaren Bereichen etc.), sind diese gemäß Maßnahme CEF 1 zu ersetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem im Gebäude Espachweg 12 angetroffenen Fledermausquartier nicht um ein Winterquartier handelt. Es sollten sich darin demnach während der Abbrucharbeiten am Nachbargebäude keine Fledermäuse befinden. Ganz auszuschließen ist dieser Sachverhalt bei aktuellem Stand der Untersuchungen allerdings nicht. Im Zuge der artenschutzfachlichen Baubegleitung muss deshalb durch kontinuierliche Untersuchungen überprüft werden ob sich weiterhin Fledermäuse in diesem Gebäude befinden. Falls noch unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten (an der ehem. Gaststätte) Fledermausaktivitäten am Wohngebäude festgestellt werden, müssen zusätzliche Maßnahmen zu Störungsminimierung (ggf. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bauaufschub, Ausnahmegenehmigung) ergriffen werden. Diese haben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die Betroffenheit weiterer Arten konnte durch die Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG durch die Abrissarbeiten am Gebäude Espachweg 10, sowie durch die sonstigen Eingriffe im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden. Dabei ausgenommen sind die Abbrucharbeiten am Wohngebäude Espachweg 12. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung am Gebäude Espachweg 10 durch weitergehende Untersuchungen neue Erkenntnisse bezüglich der von den Langohren besiedelten Quartierstrukturen entstehen, die dann zu einer artenschutzfachlichen Beurteilung herangezogen werden können. Die Ergebnisse werden dann in einem weiteren Bericht thematisiert.