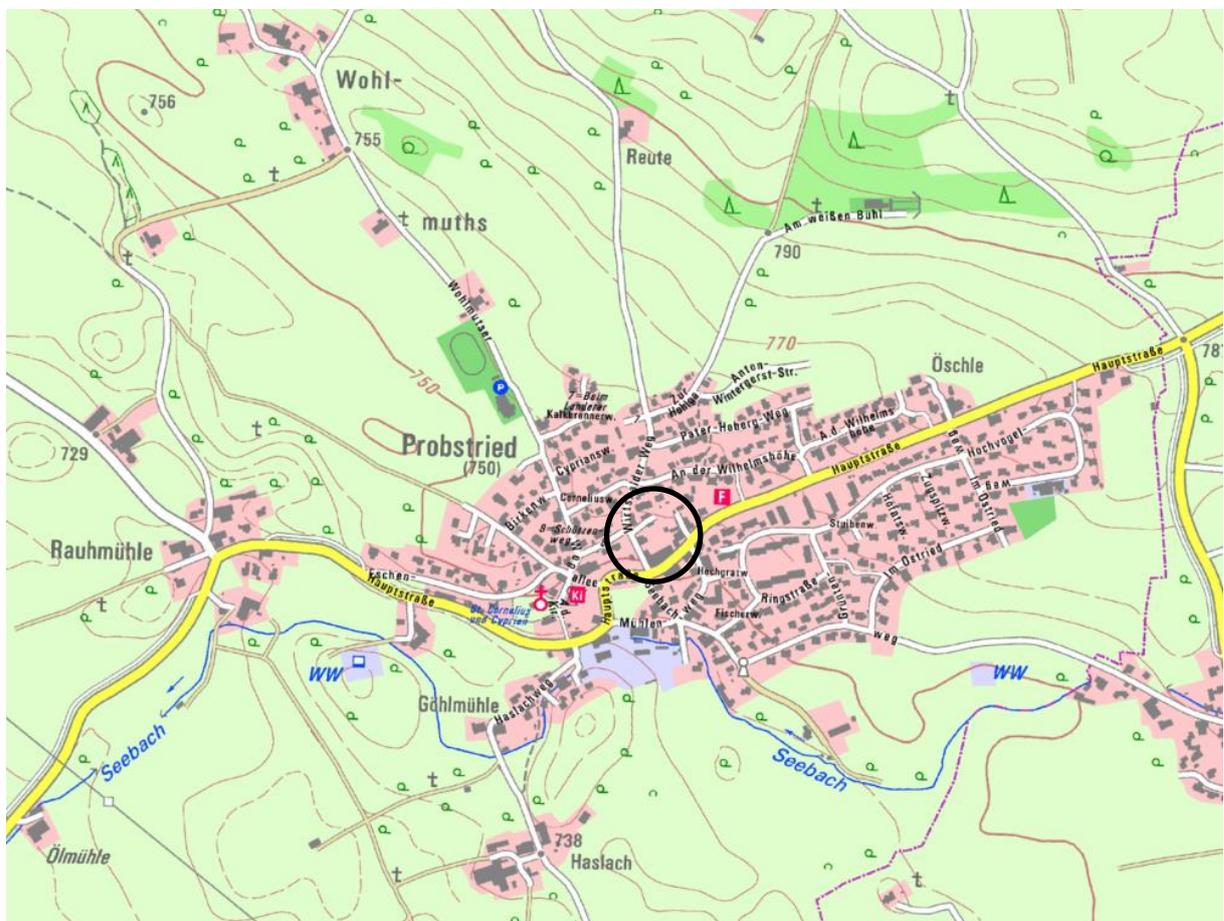


Markt Dietmannsried

Bebauungsplan "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch" gem. § 13a BauGB

Stand: 02.02.2023



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch" gem. § 13a BauGB
Stand: 02.02.2023

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 07463 5820-0
Telefax: 07463 5820-30

E-Mail: info@dietmannsried.de
Web: www.dietmannsried.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Werner Endres

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

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 17.02.2023

Milena Mulack
M. Eng. Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise und Baugrenzen	11
2.4	Verkehrsflächen	12
2.5	Grünordnung	13
2.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	14
3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung	21
3.1	Dachgestaltung	21
3.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	23
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	25
4.1	Planzeichen	25
4.2	Pflanzempfehlung	26
4.3	Sonstige Hinweise	28
B	Begründung	35
1	Anlass der Planung	35
1.1	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	35
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	36
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	36
2.2	Regionalplan der Region Allgäu	38
2.3	Flächennutzungsplan von Markt Dietmannsried	40
3	Plangebiet	41
3.1	Lage, Größe, Nutzung	41
3.2	Erschließung	43
3.3	Bau- und Bodendenkmäler	43
3.4	Altlasten	44
3.5	Sonstige Schutzgebiete	44
4	Zielsetzungen und Konzept	45
4.1	Städtebauliche Ziele	45
4.2	Städtebauliches Konzept (Realisierungswettbewerb)	47

5	Festsetzungskonzept	50
5.1	Art der baulichen Nutzung	50
5.2	Bauweise und Baugrenzen	50
5.3	Verkehrsflächen	55
5.4	Grünordnung	55
6	Örtliche Bauvorschriften	57
6.1	Dachgestaltung	57
6.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	58
7	Lärmemissionen/ -immissionen	61
8	Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	62
9	Naturschutzfachliche Belange	63
10	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	67
11	Flächenkennzahlen	70

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Strukturkarte LEP Bayern	36
Abbildung 2: Auszug aus der REP-Karte 1 „Raumstruktur“, unmaßstäblich	38
Abbildung 3: Auszug aus der REP-Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, unmaßstäblich	38
Abbildung 4: Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, unmaßstäblich	38
Abbildung 5: Auszug aus dem FNP von Markt Dietmannsried	40
Abbildung 6: Geltungsbereich BP "Nachnutzung Gasthof Hirsch" mit Luftbild	41
Abbildung 7: Blick von Westen auf das zu erhaltende Gaststättengebäude und die Hauptstraße	42
Abbildung 8: Blick von Nordwesten auf die Bestandsgebäude und den Wirtshalder Weg	42
Abbildung 9: Blick von Süden auf den geplanten Biergarten mit den zu erhaltenden Bestandsbäumen	42
Abbildung 10: Blick von Süden auf umgebende Bebauung	42
Abbildung 11: Darstellung Bau- und Bodendenkmäler	43
Abbildung 12: Lageplan, Wettbewerb "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)	47
Abbildung 13: Perspektive Dorfplatz, Wettbewerb "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten,)	48
Abbildung 14: Schnitt Nord-Süd (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)	48
Abbildung 15: Westansicht (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)	48
Abbildung 16: Foto Modell, Wettbewerb "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)	49
Abbildung 17: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie) Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	53
Abbildung 18: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie) Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	53

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Marktgemeinderat von Markt Dietmannsried den qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ in öffentlicher Sitzung am 02.02.2023 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl. Nr. 4, sowie Teilflächen des Flurgrundstücks Fl. Nr. 5, 5/5, 126/6 und 40/5 der Gemarkung von Markt Dietmannsried und hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 02.02.2023. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 02.02.2023.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

-
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
 - Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist.
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
 - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
 - Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) (KrWG), vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
 - Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
 - Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist.
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ bestehend aus dem Textteil (Seite 6 bis 70) und der Zeichnung in der Fassung vom 02.02.2023 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 02.02.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried, den 17.02.2023

1. Bürgermeister Werner Endres

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ des Markts Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den 17.02.2023

1. Bürgermeister Werner Endres

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



**Abgrenzung des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans
„Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“**

2.1 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier: max. 0,6

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, bis maximal 50 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben.

(s. Planzeichnung)

FH =
max. 12,3m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m

hier: max. 12,3 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Planzeichnung)

OK Dach-
eindeckung =
max. 4,5m

Maximal zulässige Oberkante Dacheindeckung für Hauptgebäude (OK) in m

Hier: max. 4,5 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Oberkante Dacheindeckung des Flachdaches.

(s. Planzeichnung)

ROK 752.00

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

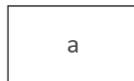
hier: 752,00m ü. NHN

Die ROK wird für die abgegrenzten Bereiche, einzeln festgesetzt und stellt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) dar.

Die ROK bezieht sich jeweils auf den Hauptzugang der Gebäude sowie auf den Einfahrtbereich der Tiefgarage.

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50m betragen darf.

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.

(s. Planzeichnung)



Offene Bauweise (o)

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.

(s. Planzeichnung)



Baulinie

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

Die Baukörper der Gebäude in den Baufeldern I, V und VI sind entlang der Baulinie zu errichten.

Entlang der Baulinien dürfen nur Hauptgebäude errichtet werden.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 1,00 Meter ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



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. 6 BayBO

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

(s. Planzeichnung)



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.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für Tiefgarage und deren Zufahrt

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

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze

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

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandregelung gemäß BayBO.

Innerhalb des Baufensters (Baufeld II bis VI) wird die Abstandsfläche vor den Außenwänden der Gebäude abweichend davon mit 0,2 H festgesetzt, mind. jedoch 5,0 m zwischen Außenwänden von Gebäuden.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Gehweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Ortsbildprägende bzw. straßenraumbegleitende Gehölzbestände sind zu erhalten.

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Hierbei sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Baumpflanzung, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

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.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Biergarten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Fläche ist als Grünfläche oder in unbefestigter Art (z.B. Schotterdecke) mit ihrer Funktion als Biergarten anzulegen und zu gestalten.

(s. Planzeichnung)

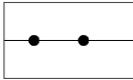
Privatgärten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 4.2) zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

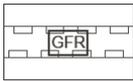
2.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 BauGB

(s. Planzeichnung)



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahrrecht (GFR) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Wohnhäuser und Garagen.

Es ist ein dauerhaft ein zugänglicher Weg zu erhalten und von Hindernissen, Bepflanzungen, baulichen Anlagen etc. dauerhaft freizuhalten. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Flächen der Gemeinde muss dauerhaft sichergestellt sein.

Hinweis:

Dieses Geh- und Fahrrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten Privater ist im Grundbuch einzutragen.



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Artenschutz

Abbrucharbeiten

- Der Abbruch des Gebäudes ist außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 15. März durchzuführen.
- Sollten Abbrucharbeiten innerhalb des o.g. Zeitfensters unvermeidbar sein, sind die Gebäude im Vorfeld von artenschutzfachlichem geschultem Personal auf brütende Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren (Artenschutzfachliche Baubegleitung). Werden dabei aktuelle Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln bzw. Fledermäuse festgestellt, ist mit dem Abbruch bis zum Flüggewerden der Jungtiere abzuwarten. Einzelne Fledermäuse können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. durch die artenschutzfachliche Baubegleitung evakuiert bzw. vergrämt werden.

Kontrolle Natursteinmauer

- Kontrolle der Natursteinmauer im Stall auf überwinternde Fledermäuse.

Rodungen und Baumfällungen

- Bei den Eingriffen an den Gehölzen sind die gesetzlichen Schonzeiten (1. März bis 31. Oktober) einzuhalten. Sind Eingriffe außerhalb dieser Schutzzeiten unvermeidbar, sind die Gehölze durch geeignetes Fachpersonal (Artenschutzfachliche Baubegleitung) auf Vogelbruten und Fledermäuse zu untersuchen. Die Rodungen müssen dann ggf. bis zum Flüggewerden der Jungvögel verschoben werden.
- Die Obstbäume sind als Lebensstätten für Totholzbewohner zu bewahren und nach der Fällung in Form von Totholzhaufen oder einer Umsetzung des Torsos an einen sonnenexponierten Standort umzulagern. Um zu vermeiden, dass einzelne Fledermäuse verletzt oder getötet werden, sind die Baumhöhlen vor der Fällung abschließend mittels einer endoskopischen Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- Bei Bedarf (uneinsichtige Hohlräume im Stamm) hat die Rodung schrittweise zu erfolgen, um ggf. versteckte Fledermäuse nicht zu verletzen.

Nisthilfen

- Da Brutplätze von Haus- und Feldsperlingen nicht abschließend ausgeschlossen werden konnten, sind diese im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durch fünf künstliche Nisthilfen vorgezogen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches auszugleichen (bspw. Nistkästen „NBH“ der Firma Hasselfeldt).
- Die vorhandenen Nistkästen am Garagengebäude nördlich des Gasthofs sind im Vorfeld der Baumaßnahmen und außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) abzumontieren und an geeigneter Stelle wieder anzubringen bzw. durch neue Nistkästen zu ersetzen.

Fledermausspaltenkästen

- Da Spaltenquartiere von Fledermäusen in uneinsichtigen Bereichen der Gebäude nicht abschließend ausgeschlossen werden können, sind diese im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durch fünf Fledermausspaltenkästen vorgezogen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches auszugleichen.

Umweltbaubegleitung

- Eine artenschutzfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

Boden- versiegelung	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Im Baugebiet sind für Stellplätze und Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickertfähig herzustellen.</p>
Niederschlags- wasser	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> <p>Gesammeltes (unverschmutztes) 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.</p> <p>Sofern dies nicht möglich ist, kann über Sickerschächte/Rigolen versickert werden.</p> <p>Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionsspeicher zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.</p> <p>Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, die Regelungen des DWA-Richtlinien qualitativ nach DWA-A 102 und quantitativ nach DWA-M 153 und A 117, des DWA Arbeitsblattes A 138 und des DWA Merkblattes A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.</p>
Grundwasser- schutz	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB</p> <p>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.</p> <p>Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper (Aufstau, Absenkung, Umlenkung) und/oder die eingebrachten Baustoffe ist unzulässig.</p> <p>Erdwärmesonden sind zulässig.</p>
Unterirdische Bauweise von Niederspannung sleitungen	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO</p>

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen

**Immissions-
schutz**

Verkehrslärm

In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 45 dB(A) sind Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird. Zum Lüften erforderliche Fenster entsprechender Räume sind an den weniger belasteten Gebäudeseiten bzw. Dachflächen anzuordnen. Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden, sind Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmend bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster hinter einer schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia, Laubengang) liegen. Weiterhin ist der Einbau sog. Hamburger Fenster möglich.

Bei Neubauten sowie Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z. B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenhautbauteilen des Abschnitts 7 der ins Baurecht eingeführten DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Hinweise

Bereiche, in denen Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, können den Anlagen 2 bis 4 jeweils Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 14.11.2022, Bericht Nr. 22.046-1 entnommen werden.

Aufgrund des Verkehrs der Hauptstraße, der Staatsstraße St 2377, kommt es beim südlichen Gaststätten- und Hotelgebäude an dessen Südostfassade bzw. der südöstlichen Dachfläche sowie an der Nordostfassade des Gebäudes zu gravierenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1:2002-07 und erheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Auf einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau – ist deshalb zu achten.

Die Anforderungen der derzeit gültigen DIN 4109-1:2018-01 sind Mindestanforderungen im Sinne einer nicht zu unterschreitenden schalltechnischen Qualitätsgrenze.

Die DIN-Normblätter, auf die hier verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die für die Auslegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche können für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, den Anlagen 5 bis 7 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 14.11.2022 entnommen werden. Dies gilt für die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Planung vom 07.11.2022 (Entwurf Arbeitsstand).

**Immissions-
schutz**
Gewerbelärm

Bei der Durchführung von Veranstaltungen im Veranstaltungssaal sind die Fenster des Saales geschlossen zu halten. Durch den Einbau einer raumluftechnischen Anlage ist eine ausreichende Be- und Entlüftung des Veranstaltungssaales auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Außenbauteile des Veranstaltungssaales dürfen nachgenannte bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ nicht unterschreiten:

Dachflächen: $R'w = 47$ dB,

Fenster: $R'w = 45$ dB.

Die Zu- und Abluftöffnungen in Außenbauteilen von Gasträumen, der Küche, des Veranstaltungssaales sowie von Technik- und Kälteräumen müssen dem Stand der Schallschutztechnik entsprechend ausgeführt werden und sind erforderlichenfalls schallgedämpt auszuführen oder mit Schalldämpfern zu versehen.

Zur Aufstellung kommende Luft-Wärmepumpen müssen dem Stand der Schallschutztechnik entsprechend ausgeführt werden. Bei Installation von zwei Luftwärmepumpen an den in Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung vom 14.11.2022 markierten Orten darf der Schallleistungspegel LWA je Luft-Wärmepumpe einen Wert von

LWA = 50 dB(A)

nicht überschreiten.

Die Geräusche der Luft-Wärmepumpen dürfen keine hohen Energieanteile im tieffrequenten Bereich aufweisen. Beim Auftreten von tonhaltigen Geräuschen ist ein Zuschlag zu erheben. Beurteilungskriterium hierfür ist jeweils die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998.

Die Tiefgaragenzufahrt ist im Decken- und den Wandbereichen schallabsorbierend zu verkleiden. Der Deckenbereich der Tiefgarage ist bis zu einer Mindesttiefe von 16 m, gemessen von der südöstlichen Umfassungswand in Richtung Nordwesten, schallabsorbierend zu verkleiden.

Der Straßenbelag der Tiefgaragenzufahrt bis zur öffentlichen Straße St 2377 ist schallmindernd auszuführen (z. B. Asphaltbetone \leq AC 11 nach ZTV-Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3).

Hinweise

Bei nächtlichem Lieferverkehr für den geplanten Dorfladen kommt es an den schutzbedürftigen Aufenthaltsraumfenstern im Wohnumfeld zu Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes der TA-Lärm von 45 dB(A) für Mischgebiete.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wird somit bei Realisierung der vorliegenden Planung im Baugenehmigungsbescheid festzusetzen sein, dass die Warenanlieferung sowie der Abtransport von Abfällen und Wertstoffen nur im Tagzeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen dürfen. In die Satzung des Bebauungsplanes kann eine entsprechende, organisatorische und nicht technische Maßnahme nicht aufgenommen werden.

Bei nächtlichem Biergartenbetrieb kommt es an den schutzbedürftigen Aufenthaltsraumfenstern im Wohnumfeld zu Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes der TA-Lärm von 45 dB(A) für Mischgebiete.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wird somit im Bescheid festzusetzen sein, dass die Bewirtschaftung zeitlich so zu befristen ist, dass im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr mit keinen relevanten Geräuschen mehr zu rechnen ist. In die Satzung des Bebauungsplanes kann eine entsprechende, organisatorische und nicht technische Maßnahme nicht aufgenommen werden.

Die konkrete Dimensionierung der zulässigen Geräuschemissionen (Schalleistungspegel) von Zu- und Abluftöffnungen sowie Abluftkaminen kann erst erfolgen, wenn konkrete Angaben zu deren örtlichen Lage und der technischen Ausführung der Geräte (z. B. Kälte- und Lüftungseinrichtungen) vorliegen. Eine ggf. erforderliche Reglementierung der Geräuschabstrahlung von Zu- und Abluftöffnungen sowie von Abluftkaminen kann dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

Die konkrete Dimensionierung der zulässigen Geräuschemissionen (Schalleistungspegel) der Luftwärmepumpen kann erst erfolgen, wenn konkrete Angaben zu deren Anzahl und deren örtliche Lage vorliegen. Eine erforderliche Reglementierung der Geräuschabstrahlung kann dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

3.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachform:

hier: Satteldach (SD)

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

Für den Hauptkörper sind nur Satteldächer zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Dachneigung oder Flachdach

FD

Zulässige Dachform:

hier: Flachdach (FD)

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

Bei Bauten in Flachdachausführung ist die Dachfläche außerhalb Aufenthaltsflächen, Terrassen und der Wegeführung extensiv zu begrünen.

DN =
35-40°

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude:

Hier: 35° bis 40°

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

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Im Bereich der Traufe sind auch Abweichungen zulässig.

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

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich matten Tönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer auf Hauptgebäuden, Anbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben 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).

3.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

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

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

Eine Aufständerung ist unzulässig.

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.

Anzahl der Stellplätze Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in V. mit § 20 GaStellV (s. Anlage).

Davon abweichend gilt:

Je Ladeneinheit (Dorfladen) ist mind. ein Stellplatz je 80m² Nutzfläche, insgesamt sind jedoch mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

Je Gaststätte und je Biergarten ist min. ein Stellplatz je 20m² Gastfläche nachzuweisen.

Für folgende Nutzungen ist zudem eine Doppelnutzung der Stellplätze zulässig:

- Saal und Dorfladen,
- Gaststätte und Biergarten.

**Einfriedungen
und Stützmauern**

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.

Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Erschließung mit 0,50 m Abstand von dieser zu errichten. Der Bereich von 0,50 m zwischen der Erschließungsstraße und der Einfriedung ist mit einer Vegetationsdecke anzulegen.

Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune) oder heimische Schnitthecken (z.B. Hainbuche zulässig. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind nicht zulässig.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

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.

**Gelände-
modellierungen**

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß (bis zur Rohfußbodenoberkante) zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 Planzeichen



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



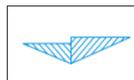
Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude
(nachrichtliche Darstellung)

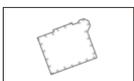


Höhenlinie
(nachrichtliche Darstellung)

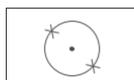


Sichtdreiecke

Sichthindernisse (z.B. Anpflanzungen, Zäune, Werbeplakate und sonstige mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände) über einer Höhe von 0,8 m sind im gekennzeichneten Bereich unzulässig.



Bestandsgebäude Rückbau
(Vorschlag)



Bestandsbaum,
ggf. Rodung erforderlich

4.2 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

Privatgärten und öffentliche Grünflächen sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliher Rotdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blumen Esche	Fraxinus ornus
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Vogelkirsche	Prunus avium
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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 trockene Standorte geeignet sind.

Obstbaumhochstämme

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, 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.

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Doppelter Prinzenapfel
Grahams Jubiläumsapfel, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Maunzenapfel, Pfaffenhofer Schmelzling, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop
Schöner aus Herrnhut, Schöner aus Wiltshire

Birnen:

Alexander Lucas, Doppelte Philippsbirne, Köstliche aus Charneu, Längelerbirne, Prinzessin Marianne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche, Sunburst

Steinobst stellt kein Wirt des Feuerbrandregers dar, demnach ist die Anpflanzung von u.a. Kirschbaumhochstämmen grundsätzlich zulässig.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

4.3 Sonstige Hinweise

Niederschlags- wasser- beseitigung

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 zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

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.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen wird eine durch ein geologisches Fachbüro durchgeführte Baugrunduntersuchung empfohlen.

Wild- abfließendes Hangwasser

Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Ein besonderes Augenmerk

ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

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 Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Insektenschutz/ Beleuchtung

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

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.

Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Geologischer Untergrund

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten

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

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

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 Qualitätsverlusten 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.

Dem Bauherrn wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

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.

**Umgang mit
archäologischen
Funden**

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen 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 (Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Bodendenkmäler

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

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.

Baudenkmäler

Art. 4 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Baudenkmäler besitzt, sind verpflichtet diese instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.

Art. 4 Abs. 4 BayDSchG:

Untersagt sind Handlungen, die das Baudenkmal schädigen oder gefährden könnten.

Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:

Das Beseitigen, Verändern oder die Versetzung an einen anderen Ort von Baudenkmälern oder von geschützten Ausstattungsstücken, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bedarf der Erlaubnis.

Die Erlaubnispflicht besteht auch für Maßnahmen, welche sich im Umfeld des Baudenkmals erstrecken, sofern sich diese auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals (z.B. Sichtachsen etc.) auswirken können.

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

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen können an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege gerichtet werden (www.blfd.bayern.de).

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.

Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).

Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Gebäuden 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.

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.
Hausanschlüsse	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind (s. DIN 1986).
Standorte für Straßenbeleuchtung	<p>Im Rahmen der Erschließung sind ggf. Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den privaten Grundstücken erforderlich.</p> <p>Der Markt Dietmannsried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.</p>
Grundstücksteilungen	Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).
Wasserversorgung	Das Mischgebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit ausreichend Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit zu klären.
Brandschutz	<p>Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p> <p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.</p>
Lesbarkeit der Planzeichnung	Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte von Markt Dietmannsried 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.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Der Markt Dietmannsried hat sich zum Ziel gesetzt, das Außenwachstum auf das notwendige Minimum zu reduzieren und zugleich im innerörtlichen Bereich Rahmenbedingungen für eine gesteuerte qualitätvolle Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu schaffen.

Im Bereich des ehemaligen Gasthof Hirsch sollen die charakteristischen Wesensmerkmale der ortsbildprägenden Gebäude geschützt und weiterentwickelt werden. Zudem soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung und Gasthof zur Deckung des Bedarfs in Probstried ermöglicht werden. Grundlage für diese innerörtliche Entwicklung ist das städtebauliche Konzept des Architekturbüros „dv deffner voitländer architekten stadtplaner bda“ aus Dachau, das den nichtoffenen Realisierungswettbewerb „Areal ehemaliger Gasthof Hirsch“ im Jahr 2021 gewonnen hatte. In der Ortsmitte von Probstried soll zum einem ein lebenswerter, zeitgemäßer und dennoch regionaltypischer Wohnraum geschaffen und zum anderen bedarfsgerechte Nahversorgung angeboten werden.

1.1 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

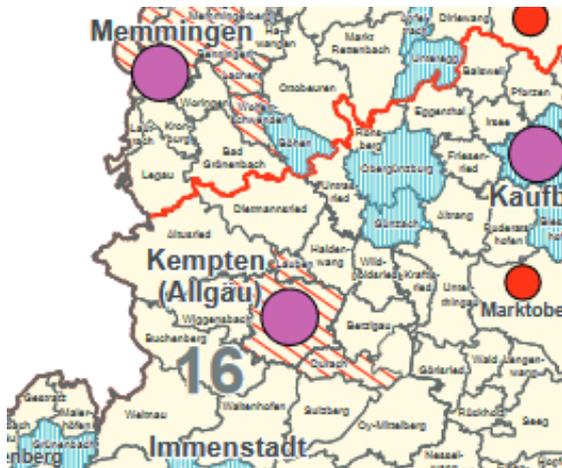
Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 0,51 ha.

Der Bebauungsplan regelt die Wiedernutzbarmachung der Gebäude und Flächen des ehemaligen Gasthof Hirsch. Die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO wird deutlich unterschritten. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend § 13a Abs. 2 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.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Allgemeiner ländlicher Raum

Abbildung 1: Auszug Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2018 liegt die Markt-gemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen (s. Abbildung 1). Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 01.01.2020 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 1.3.1 Klimaschutz:

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]“.

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Fazit

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 Probstrieds erhalten und zeitgemäß und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zudem soll vermieden werden, dass der Ort durch „Bausünden“ seine Charakteristik verliert.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2008 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7). In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.

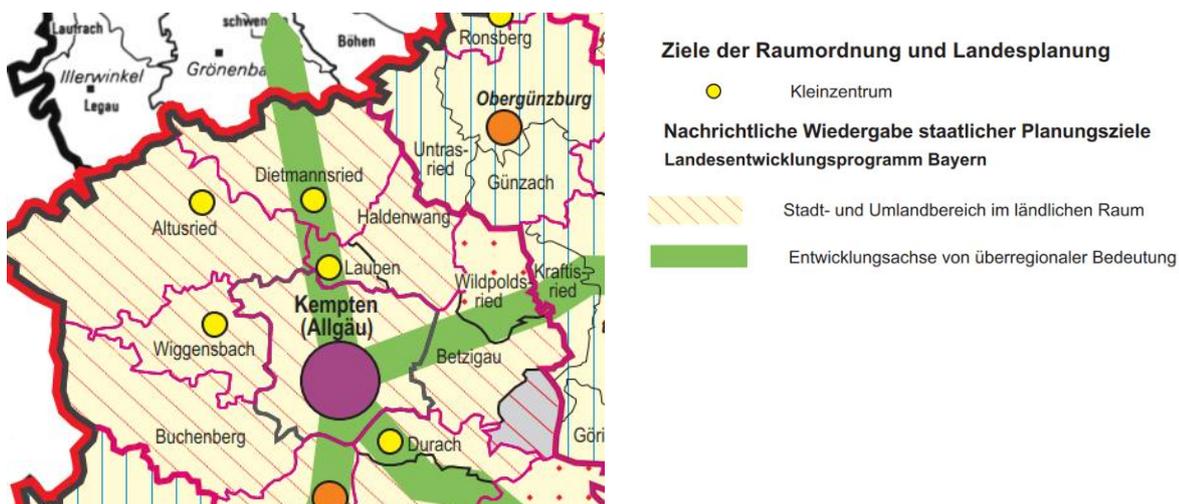


Abbildung 2: Auszug aus der REP-Karte 1 „Raumstruktur“, unmaßstäblich

Norden des Gemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem eine großflächige und im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte Kiesabbaufäche aus. Diese befindet sich jedoch nicht Ortsteil Probstried (s. Abbildung 3). Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet ein regionaler Grünzug, drei Landschaftsschutzgebiete sowie ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (s. Abbildung 4).

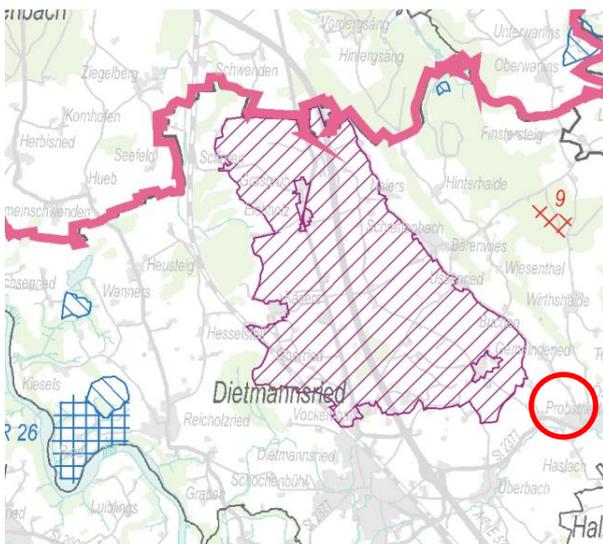


Abbildung 3: Auszug aus der REP-Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, unmaßstäblich

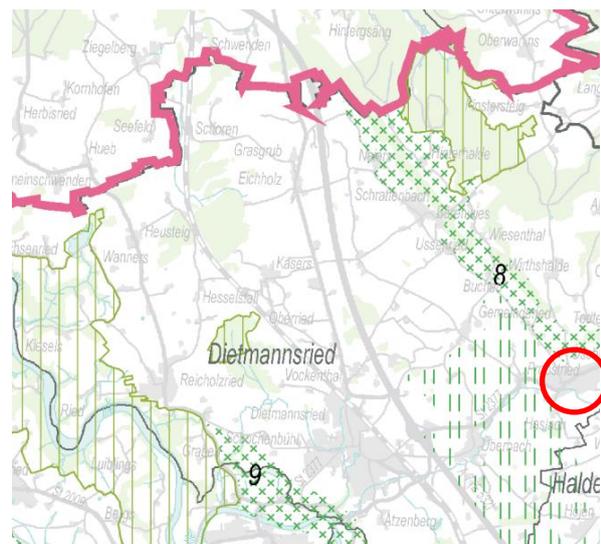


Abbildung 4: Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, unmaßstäblich

Nachrichtliche Wiedergabe

Ausgewählte regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen, soweit für die Darstellung der Gesamtkonzeption erforderlich



Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Regionaler Grünzug



Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Für das gegenständliche Vorhaben selbst sowie die Lage des gegenständlichen Änderungsbereichs trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (G 2)

Kapitel II - Raumstruktur:

„Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden [...] erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (Z 1.2)

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“ (G 2.1)

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G 1.1)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (Z 1.2)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G 1.3)

„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.“ (Z 1.7)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Planungsgebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

Fazit

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur. Das Planungsvorhaben entspricht somit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben.

2.3 Flächennutzungsplan von Markt Dietmannsried

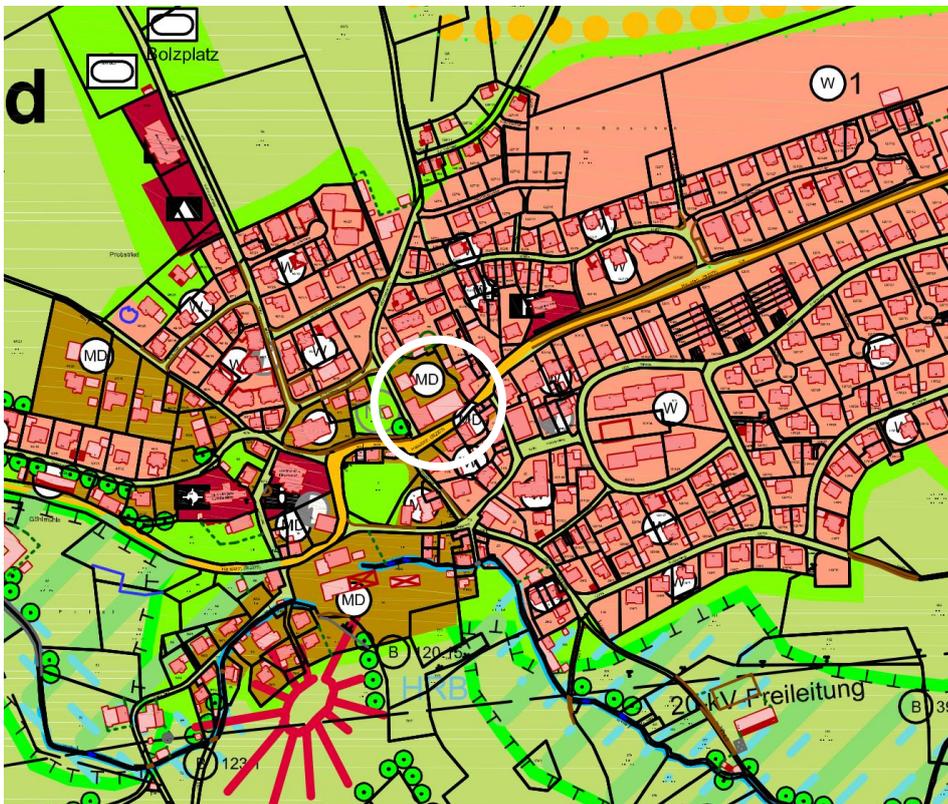


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP von Markt Dietmannsried

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan von Markt Dietmannsried wird das Plangebiet als „Dorfgebiet (MD)“ (braun) gem. § 5 BauNVO dargestellt. Im Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans ist weiterhin eine Nutzungsmischung vorgesehen. Jedoch handelt es sich nicht mehr um ein Dorfgebiet (MD). Daher wird mit der vorliegenden Planung die Baufläche als „Mischgebiet (MI)“ mit Grünfläche gem. §13a, Abs. 2, Ziffer 2 BauGB im Nachgang berichtigt.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet liegt zentral im Altortbereich von Probstried zwischen der „Hauptstraße“ im Süden und dem „Schützenweg“ im Norden. Von Norden nach Süden verläuft der „Wirtshalter Weg“, welcher das Plangebiet in zwei Baufelder teilt. Entlang der „Hauptstraße“ verläuft im Süden des Geltungsbereichs ein Fußweg.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,51 ha und umfasst dabei die Flurgrundstücke mit der Flurnummer 4 sowie die Teilflächen der Flurnummern 5, 5/5, 126/6 und 40/5 der Gemarkung der Marktgemeinde Dietmannsried (s. Abbildung 6).



Abbildung 6: Geltungsbereich BP "Nachnutzung Gasthof Hirsch" mit Luftbild



Abbildung 7: Blick von Westen auf das zu erhaltende Gaststättengebäude und die Hauptstraße



Abbildung 8: Blick von Nordwesten auf die Bestandsgebäude und den Wirtshalder Weg



Abbildung 9: Blick von Süden auf den geplanten Biergarten mit den zu erhaltenden Bestandsbäumen



Abbildung 10: Blick von Süden auf umgebende Bebauung

Das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusehen (typischer Dorfkern mit einer Mischung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, einer Gaststätte sowie Wohn- und Geschäftshäusern).

Im Norden des Planungsgebiets befinden sich Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet WA). Im Norden des Planungsgebiets befinden sich Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet WA). Im Osten und Westen grenzen Wohnbebauungen und vereinzelt Hofstellen (Mischgebiete MI) an. Westlich schließt das Plangebiet unmittelbar an eine Grünfläche mit Gehölzen an. Südlich der Hauptstraße befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland (s. Abbildung 6).

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im vollständig erschlossenen Altortbereich von Probstried. Über die „Hauptstraße“ und den im Plangebiet von Norden nach Süden verlaufenden „Wirtshaller Weg“ sind alle Grundstücke erschlossen. Die Erschließung der geplanten Tiefgarage erfolgt über die Hauptstraße von südlicher Seite. Oberirdische Stellplätze im Geltungsbereich werden über den „Schützenweg“ und den „Wirtshaller Weg“ angebunden.

3.3 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

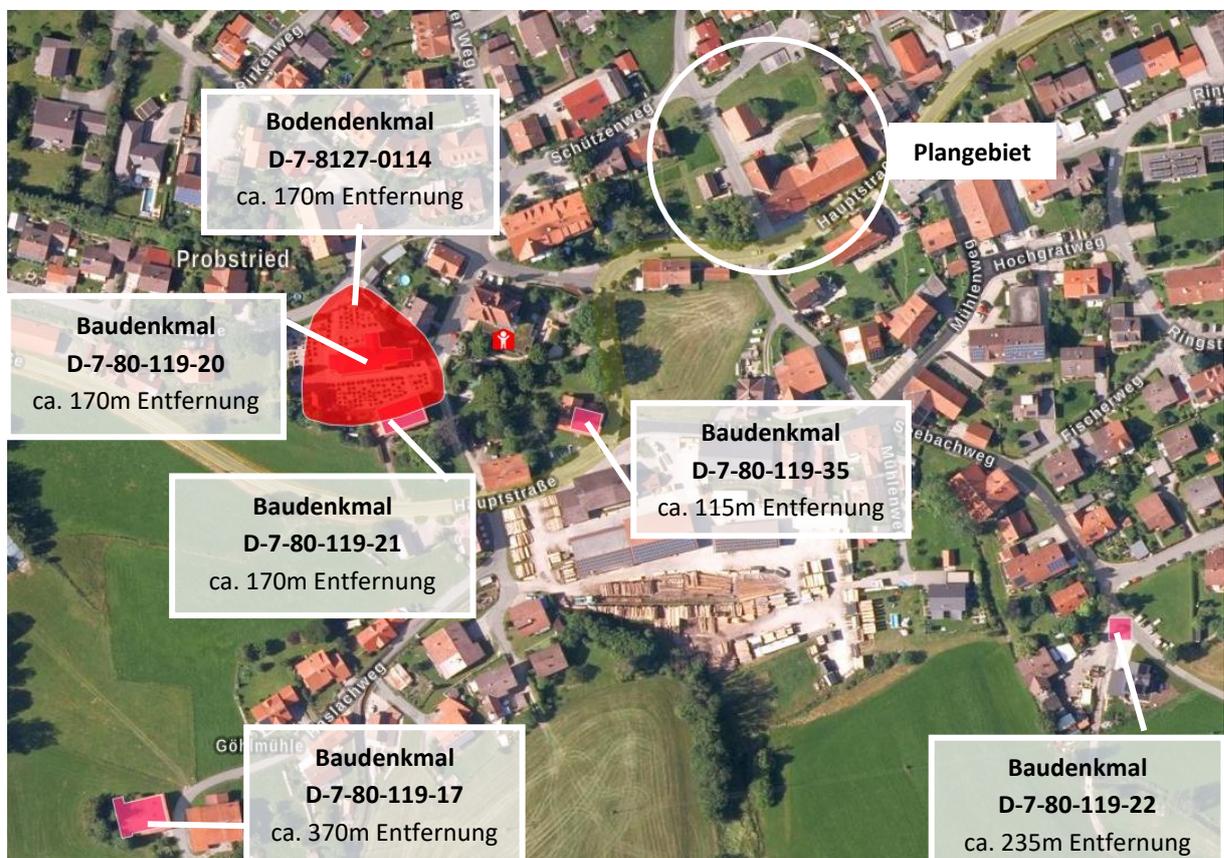


Abbildung 11: Darstellung Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler

Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich in teils deutlich über 100m Entfernung die Baudenkmäler „Bauernhaus, Mitterstallhaus“ (D-7-80-119-17), „Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer“ (D-7-80-119-35), „Pfarrhaus“ (D-7-80-119-21), die „katholische Kirche, Pfarrkirche, Saalkirche (St. Cornelius und Cyprian)“ (D-7-80-119-20) sowie im Südosten das Baudenkmal „Pestkapelle“ (D-7-80-119-22) (s. Abbildung 11). Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler i.S.v. Art 6 BayDSchG wird auf Grund der Lage der Neubauvorhaben nicht gesehen.

Bodendenkmäler

Unter dem Baudenkmal „St. Cornelius und Cyprian“ befindet sich das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Cornelius und Cyprian in Probstried“ (D-7-8127-0114). Dieses liegt in ca. 170m Entfernung vom Plangebiet (s. Abbildung 11). Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals finden nicht statt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass Teile des Bodendenkmals (D-7-8127-0114, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Cornelius und Cyprian in Probstried) über den bekannten und kartierten Bereich hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Wegen der Nähe des Planungsgebietes zu o.g. Bodendenkmal sind daher auch im überplanten Bereich weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren des Mittelalters, zu vermuten. Diese können sich auch unmittelbar neben oder unterhalb bestehender Gebäude oder Oberflächenbefestigungen erhalten haben.

Im Zuge baulicher Vorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes daher entsprechend zu berücksichtigen.

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.

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.

3.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

3.5 Sonstige Schutzgebiete

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

4 Zielsetzungen und Konzept

4.1 Städtebauliche Ziele

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Nachfolgenutzung des ehemaligen Gasthof Hirsch ist es, Anreize für eine Innenentwicklung zu stärken und eine Reduzierung der Außenentwicklung zu ermöglichen. Dabei soll ein Gleichgewicht zwischen der bestmöglichen Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials der Innenbereichsflächen und dem Freiflächenangebot sowie der Bestandsbebauung hergestellt werden. Bei Umbauten oder dem Abbruch von Gebäuden soll sich die Neugestaltung und -bebauung in das gewachsene Ortsbild einfügen.

In einem 2017 erstellten „Interkommunalen Entwicklungskonzept - (IEK) Nördliches Oberallgäu“ im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ für unter anderen die Gemeinde Dietmannsried wird mitunter die „Funktionale Stabilisierung des Standorts Gasthof Hirsch“ in Probstried thematisiert.

Es wird festgestellt: „Der Gasthof Hirsch weist aufgrund seiner zentralen Lage und Nutzung ein hohes Aufwertungspotenzial auf, das auch in engem Zusammenhang mit dem Ziel einer identitätsstiftenden Ortsmitte steht. Die Umnutzung des ehem. Wirtschaftsteils ermöglicht ergänzende Nutzungen (ggf. Dorfläden ergänzend mit Dienstleistung, Wohnen), die auf eine funktionale Stärkung und Profilierung als zentrales Nahversorgungszentrum abzielen. Hierbei spielt auch die Nutzung der Freibereiche (Biergarten) im Gesamtkonzept der Neugestaltung des Dorfgangers eine wichtige Rolle“ (vgl. Interkommunales Entwicklungskonzept (2017), S. 137, 145). Von einer „Angebotskonzentration“, die mit den angegliederten Freiräumen und einem stattlichen Baukörper einher geht, ist auf S. 142 die Rede. Diese solle als strategisches Ausbaupotential genutzt werden. Auf Seite 147 ist die „Umnutzung und Ertüchtigung Gasthof Hirsch (bauliche Umsetzung)“ als Handlungsfeld aufgeführt. Diesen Argumenten aus dem Interkommunalen Entwicklungskonzept soll die hier zugrunde gelegte Planung folgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insofern folgende **städttebauliche** Ziele konkretisiert werden:

- Wahrung und Weiterentwicklung der Grundzüge der dorftypischen, regionaltypischen Baustrukturen,
- Steuerung der baulichen Entwicklung und Schaffung einer neuen Dorfmitte,
- Schutz vor städtebaulichen Missständen,
- Verknüpfung zwischen historischer Siedlungsstruktur und Ermöglichen einer angepassten zeitgemäßen Weiterentwicklung,
- Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung und Gasthof zur Deckung des vorhandenen Bedarfs,
- Sicherung der Freiflächen und Steuerung der Stellplatzproblematik.

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 Innenhof der Neubebauung kann sich aufgrund der geringen Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum mit einem begrünten Flachdach heterogener entwickeln. Die Festsetzungen zu den Baukörpern entlang der bestehenden Straßenräume und der Umgebungsbebauung sollen das vorhandene und charakteristische Ortsbild sichern und aufwerten und eine orts- und städtebaulich verträgliche Nachnutzung ermöglichen.

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

- Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestandes
- Schaffung qualitativer Freiflächen (Biergarten),
- Ermöglichen freiräumlicher Aufenthaltsorte auf zweiter Ebene (begrünte Flachdächer)
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze,
- Reduzierung der Flächenversiegelung
- Ökologische Durchlässigkeit,

Die bestehende, ortsbildprägende Baumgruppe, die wieder als neu gestalteter Biergarten genutzt werden soll wird durch die Bestandsbebauung und Planung räumlich gefasst, die hochwertigen Freiflächen werden gesichert.

4.2 Städtebauliches Konzept (Realisierungswettbewerb)

Um das Areal um den Gasthof Hirsch im Altort von Probstried entsprechend der städtebaulichen Ziele angemessen zu entwickeln, wurde im Jahr 2021 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ausgeschrieben. Das Projekt wurde im Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm (KommWFP) des Freistaates Bayern und im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gefördert.

Wettbewerbsgegenstand des Realisierungsteiles war die Bauwerksplanung für den Umbau und Neubau einer Gaststätte mit Gästezimmern, eines Dorfladens und von Wohnungen (ca. 3.000 qm NUF + WF) sowie die Neugestaltung der umgebenden Freiflächen (ca. 1.100 qm) in der Ortsmitte von Probstried. Wettbewerbsgegenstand im Ideenteil war die Neugestaltung einer dörflichen grünen Mitte (ca. 750 qm).

Den ersten Preis erhielt das städtebauliche Konzept des Büros „dv deffner voittländer architekten stadtplaner bda“ aus Dachau mit Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen.



Abbildung 12: Lageplan, Wettbewerb "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)



Abbildung 13: Perspektive Dorfplatz, Wettbewerb "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten,)



Abbildung 14: Schnitt Nord-Süd (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)



Abbildung 15: Westansicht (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)

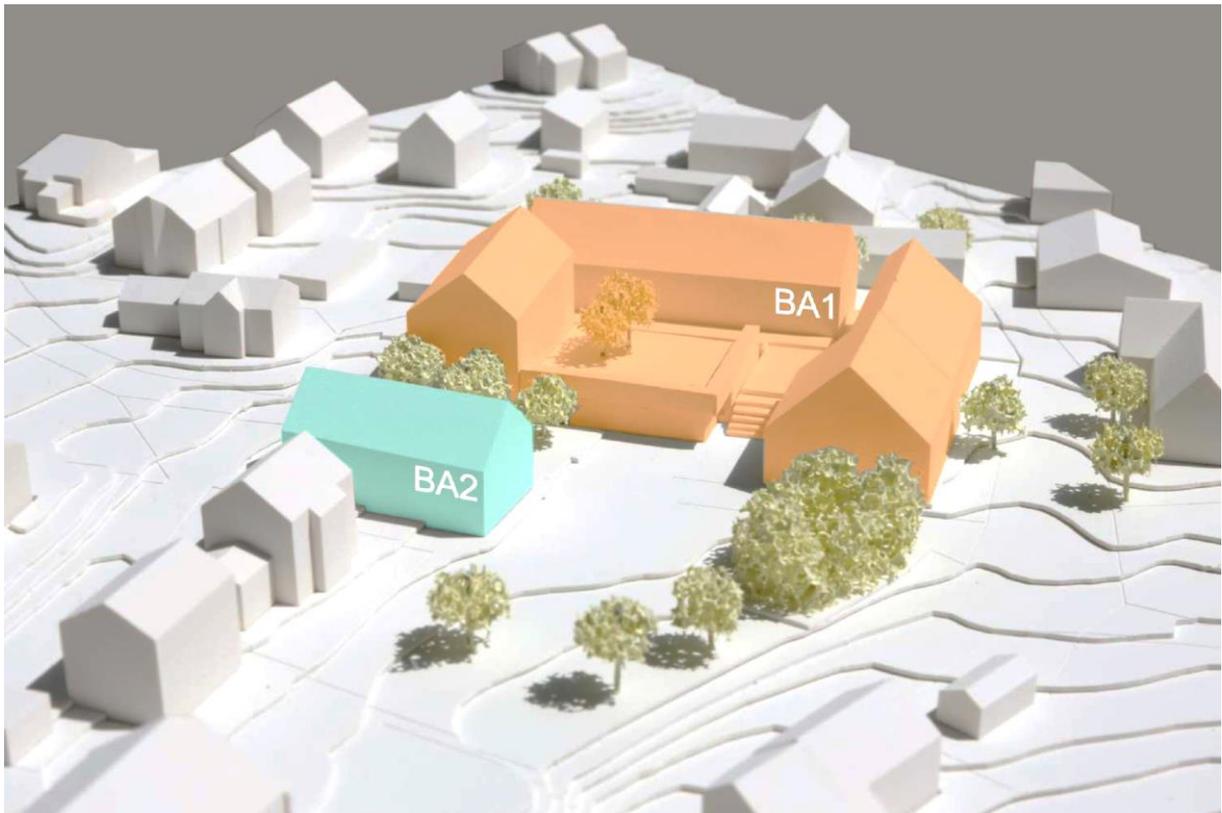


Abbildung 16: Foto Modell, Wettbewerb "Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch (dv architekten mit Schegk Landschaftsarchitekten)

Städtebauliches Konzept

Der zentrale Baustein des neuen Areals ist der historische Gasthof Hirsch, welcher als identitätsstiftendes Gebäude erhalten und in das Konzept integriert wird. Die bestehende Wirtsstube wird erhalten. Mit einem neuen Saal unter dem Dach wird die Konstruktion des Dachstuhls erlebbar. Anstelle des östlich angrenzenden Schlachthauses, wird die bestehende Raumkante zur Hauptstraße mit einem annähernd gleich langen, traufständigen Ersatzbau mit Hotelnutzung gewahrt.

Zwei Wohngebäude im Norden und Osten des Planungsgebiets bilden mit dem Gasthof und seinem neuen Anbau einen großzügigen, gefassten, ruhigen und grünen Hofraum, welcher sich nach Westen hin öffnet. Bedingt durch das geneigte Bestandsgelände und die geplante Tiefgarage unterhalb dieser Gebäude, entsteht ein begehbare Hofraum auf zweiter Ebene, zu dem sich alle Wohnungen und die Fremdenzimmer des Gasthofs orientieren. Im Nordwesten des Areals entsteht ein weiteres Wohngebäude, welches den Dorfplatz räumlich fasst. Ein Dorfladen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs, befindet sich unterhalb des Hofraums auf EG-Niveau, welcher sich nach Westen zum Wirtshalder Weg öffnet.

Dorfplatz

Der neue Dorfplatz wird durch die giebelständigen Gebäude des Gasthofes Hirsch, des neuen Wohngebäudes und dem Dorfladen räumlich von Osten und Norden gefasst. Der Wirtshalter Weg mündet auf den neuen Dorfplatz, der mit dem Biergarten unter der ortsbildprägenden, alten Baumgruppe eine neue grüne Mitte mit Aufenthaltsqualität bildet.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ermöglicht somit weiterhin die Unterbringung vielfältiger Nutzungsarten, die das Wesen einer Ortsmitte bestimmen und beleben wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Zudem sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Unzulässig sind Nutzungen, welche das Ortsbild bzw. das dörfliche Leben im Innenbereich stören würden: Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt Teile des Gebietes- sind dorfunverträgliche Nutzungen, die das städtebauliche oder soziale Gefüge beeinträchtigen könnten, und werden daher auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Das gewählte Festsetzungskonzept ermöglicht eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung und Gasthof zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in Probstried. Durch den Bebauungsplan sollen sich keine Einschränkungen für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben; vielmehr soll die vorhandene dörfliche Mischnutzung aufgegriffen, für die Zukunft gesichert und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zeitgemäß entwickelt werden.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Grundflächenzahl (GRZ).

Die maximal festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Mischgebiet entspricht der zulässigen Obergrenze. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen.

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. Damit wird zwar die Grenze der GRZ von 0,8 gem. § 19Abs 4 S.2 BauNVO überschritten. Die besondere

Topographie des Geländes ermöglicht die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage, wodurch die Freiflächen der Ortsmitte vom ruhenden Verkehr entlastet werden. Insofern dient auch die Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von maximal 0,9 der Ortskerngestaltung.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Kubatur

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Firsthöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wird für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der Topographie einheitlich derselbe Gebäudetyp zugelassen. Differenzierungen bestehen in den festgesetzten Dachneigungen sowie der Zulässigkeit von Flachdächern im innenliegenden Bereich.

Das Maß der Nutzung der Gebäude wird durch die Baufenster und durch die Firsthöhenfestsetzung sowie bei dem festgesetzten Flachdach durch die max. Oberkante der Dacheindeckung geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschossen und max. zulässige Wandhöhen wird verzichtet. Einheitliche Bezugspunkte für die Firsthöhen sind die Oberkanten des Rohfußbodens (ROK) der Hauptgebäude, die in NHN-Höhen angegeben werden.

Firsthöhe für Hauptgebäude (FH)

Die Firsthöhen werden für jedes Baufeld einzeln festgesetzt. Für die Wohngebäude in den Baufeldern I, II und IV wird eine einheitliche Firsthöhe max. von 12,3 m festgesetzt, um ein einheitliches Miteinander der Wohngebäude zu erzeugen. Für das Bestandsgebäude Gasthof Hirsch wird die höchste max. zulässige Firsthöhe von 15,5 m festgesetzt, um das ortsbildprägende Gebäude mit seiner baulichen Charakteristik zu sichern. Für den im Osten anschließende Ersatzbau (Baufeld V) soll durch die Festsetzung einer max. zulässige Firsthöhe von 14,5m eine Anlehnung an den Bestand und eine gewisse räumliche Fassung erreicht und Schutz vor Einflüssen der Hauptstraße auf die im Norden geplanten Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist durch eine lockere Mischbebauung mit Einzelhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen mit bis zu 2 (vereinzelt 3) Vollgeschossen geprägt. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Zu große Geländesprünge zwischen den einzelnen Gebäuden sollen vermieden werden, um ein in sich ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Oberkante Dacheindeckung

Aus funktionalen Gründen (Dachterrassen, Gründach über Tiefgarage und Dorfladen) wird im Innenhof des Baufeldes eine max. Oberkante der Dacheindeckung mit 4,5m für das dort zulässige Flachdach festgesetzt. So kann der Hof als Freiraum und für Terrassen der anliegenden Wohnungen genutzt werden und sich zum Dorfplatz öffnen. .

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer ROK für die einzelnen Baufelder und der darin befindlichen Hauptgebäude sowie für die Tiefgarage als Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das natürliche Bestandsgelände einfügen.

Damit soll ebenso vermieden werden, dass das Gelände stark modelliert oder aufgefüllt wird und Geländesprünge zu den benachbarten Grundstücken entstehen., Die zulässige Maximalhöhe der ROK bezieht sich jeweils auf den Hauptzugang der Gebäude sowie auf den Einfahrtsbereich der Tiefgarage.

Zum Straßenraum hin kann so durch die Festsetzung eine harmonische und ruhige Höhenentwicklung erzielt werden.

Zur Gewährung eines gewissen planerischen Spielraumes wurde – wo topographisch möglich - auf den in der Projektplanung ermittelten Höhenwert des Hauptzugangs ca. +0,3 m aufgeschlagen und dieser aufsummierte Wert als ROK festgesetzt. Somit kann soweit erforderlich neben der städtebaulichen Wirkung auch eine Sicherung gegen eindringendes Oberflächenwasser gewährleistet werden.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darüber hinaus darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser und evtl. auftretendes Hangwasser der öffentlichen Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach dem Stand der technischen Planung möglich.

Bauweise

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

Für die Baufelder II bis VI wird die abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgesetzt, dass die offene Bauweise gilt, aber Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, soweit es die festgelegten Baugrenzen zulassen. Dadurch soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Nutzungen angepasste Bauweise ermöglicht werden.

Eine zu große Dimensionierung wird durch die festgesetzten Baufenster vermieden.

Baulinie

Gegenwärtig steht das Gebäude Gasthof Hirsch mit seinem Anbau entlang der „Hauptstraße“ traufständig in unmittelbarer Nähe zur Straße, wodurch der Straßenraum baulich gesäumt und geprägt wird. Aus diesem Grund soll im Falle von Neu- und Ersatzbauten gewährleistet werden, dass diese Orientierung am Straßenraum beibehalten wird und die Hauptgebäude auch zukünftig entlang der Straße errichtet werden. Dadurch sollen die bestehende Homogenität und Ruhe im Erscheinungsbild

beibehalten werden und Rücksprünge in der Bebauung vermieden werden, wie nachfolgende Abbildungen (Quelle: Dorfkerne-Dorfränder) beispielhaft zeigen:

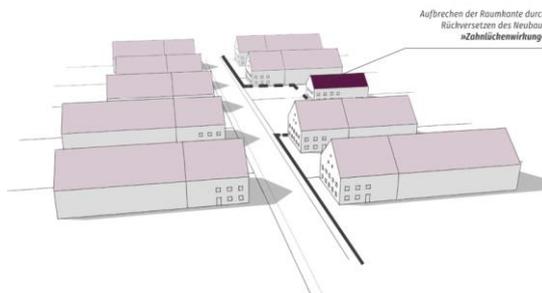


Abbildung 17: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie)
Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

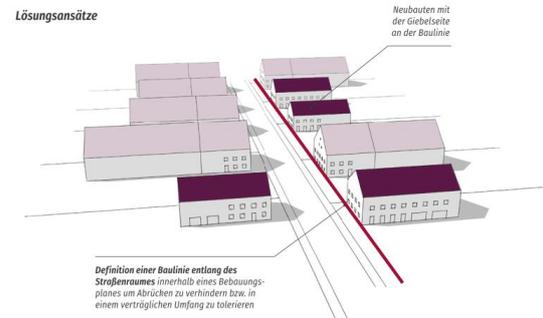


Abbildung 18: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie)
Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

Die Baulinie wird so festgesetzt, dass zum einen die städtebauliche Ordnung gewahrt und gesichert wird und zum anderen dennoch ein gewisses Abrücken vom Straßenraum ermöglicht wird, um die Wohn-/Lebensqualität im Anschluss an die Straße aufzuwerten.

Zudem sind Baulinien an den Giebelseiten des Gasthofes Hirsch (Orientierung nach Westen) und des sich im Norden des Geltungsbereichs befindlichen Wohngebäudes (Orientierung nach Süden) festgesetzt. So wird der Dorfplatz durch die beiden giebelständigen Gebäude mit klaren Raumkanten räumlich gefasst werden.

in Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,00 m zulässig, um einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudesituierung zu ermöglichen und gleichzeitig die derzeitige Fassung des historischen Straßenraums weiterhin zu sichern. Das übergeordnete Ziel zur Schaffung einer Raumkante entlang des Straßenraums und einer Raumwirkung des Dorfplatzes ist dennoch gewährleistet.

Baugrenze

Die Baugrenzen markieren nach außen bzw. zu den öffentlichen Straßenräumen hin die Grenzen der maximal zulässigen Bebauung und wurden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes aus dem Wettbewerb um die vorgeschlagenen Baukörper gezogen. Der Bauraum im östlichen Teil wird zudem durch die darin vorgenommenen Abgrenzungen verschiedener Bereiche gegliedert und so im Plangebiet eine lockere, offene Bebauung sichergestellt mit gewissen Spielräumen für die Umsetzung. Um im Zuge der weiteren Planung Anpassungen zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zugelassen. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtgefüges ist nicht zu erwarten.

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

Firstrichtung, zwingend

Hinsichtlich der Firstrichtung für die Hauptgebäude sollen im Wesentlichen die historisch gewachsenen Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Die gegenwärtig erkennbaren, klaren

Regelmäßigkeiten in der Gebäudeanordnung, welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen, sollen auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Dies betrifft insbesondere den Straßenraum an der „Hauptstraße“ welcher vorwiegend von traufständigen Gebäuden des Bestandsgebäudes Gasthof Hirsch mit dem Anbau und den südlich der Straße liegenden Gebäuden, gesäumt wird. Die Giebelständigkeit des Bestandsgebäudes Gasthof Hirsch ist Richtung Westen sehr markant und soll gleichzeitig mit dieser Festsetzung beibehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Firstrichtungen für die geplanten Wohngebäude ebenfalls festgesetzt um die Giebelständigkeit der Wohngebäude im Nordwesten (Baufeld I) und Norden (Baufeld II) zum neuen Dorfplatz zu sichern. Gleichzeitig wird durch festgesetzte Nord-Süd Ausrichtung des Dachfirstes des Wohngebäudes in Baufeld IV ein attraktiver und ruhiger Hofraum geschaffen, der sich nach Westen hin zum Dorfplatz öffnet. Durch diese Festsetzungen wird auch eine optimale Nutzung von Sonnenenergie gewährleistet.

Innerhalb des Baufeldes III wird aufgrund der Vorgabe von Flachdächern keine Firstrichtung festgesetzt. Aufgrund der Lage im weniger gut einsehbaren rückwärtigen Hofbereich, ist dies an dieser Stelle städtebaulich gut verträglich.

Umgrenzungslinien für Stellplätze und Tiefgarage

Ein wichtiges Augenmerk wurde auf die Regelung von Stellplatzflächen/Garagen gelegt.

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig, um das Erscheinungsbild der Ortsmitte insbesondere entlang der Straßenräume nicht zu beeinträchtigen.

Tiefgarage

Angesichts des Umfangs der zukünftigen Nutzungen in der Ortsmitte von Probstried ist es ausdrücklich erwünscht, dass die erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die Fläche für die Tiefgarage ist in der Planzeichnung mit einer Umgrenzungslinie dargestellt. Diese befindet sich nahezu flächendeckend innerhalb des Baufenster von Flurstück Nr. 4., lediglich im Nordosten des Geltungsbereichs ist die Umgrenzungslinie außerhalb des Bauraumes dargestellt. Durch die Lage unterhalb der Hauptgebäude soll sich Tiefgarage unterordnen und nicht zu viel zusätzliche Fläche versiegeln.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ zulässig. Diese befindet sich im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs und wird über die bestehende „Hauptstraße“ von Süden erschlossen.

Abstandsflächen

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 Probstried 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.

Innerhalb des Baufensters (Baufeld II bis VI) wird die Abstandsfläche vor den Außenwänden der Gebäude abweichend von der Abstandsregelung gemäß Bayerischer Bauordnung mit 0,2 H festgesetzt. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Außenwänden von Gebäuden einzuhalten. Durch die Untergliederung des Bauraumes werden sich diese Bereiche mit abweichender Abstandsfläche auf wenige Gebäudeteile beschränken. Die Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Brandschutz sind dort insofern gewährleistet, da sich die Baukörper nur teilweise gegenüberliegen und ihre Belichtung hauptsächlich über andere Fassaden erfahren

5.3 Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Planung wird der Bestand überplant. Eine Neuplanung von Verkehrsanlagen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes, die bestehenden Verkehrsflächen werden im Bestand dargestellt. Sämtliche Grundstücke sind über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Öffentliche Verkehrsfläche

Das geplante Mischgebiet ist über die bestehende Hauptstraße im Süden und den Schützenweg im Norden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine bestehende, öffentliche Verkehrsfläche, den Wirtshalder Weg. Die Breite der Verkehrsfläche variiert zwischen 5,50 m und 6,70m und ist demnach ausreichend dimensioniert.

Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Gehweg

Im Plangebiet wird am südlichen Rand ein kleiner Abschnitt als Gehweg entlang der Hauptstraße festgesetzt. Diese dient zum einen der Sicherung des Gehwegs und zum anderen der Abgrenzung der Hauptstraße zum geplanten Biergarten, um das Konfliktpotential der möglichen Gefahrenstelle zu mindern.

5.4 Grünordnung

Neben den städtebaulichen Strukturen werden die Dörfer auch sehr stark von naturräumlichen Gegebenheiten und gewachsenen Grünstrukturen geprägt. Trotz der gewünschten Nachverdichtung soll auf eine Begrünung der Freiflächen und auf den Erhalt wertvollen Bestandes geachtet 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.

Bestandsbaum, zu erhalten

Besonders ortsbildprägende Bäume werden als zu erhalten (bzw. Ersatzpflanzung) festgesetzt. Im Plangebiet sollen mit dieser Festsetzung einige großgewachsener Gehölze, die eine Baumgruppe bilden, erhalten werden. Diese bilden eine transparente Abgrenzung zur Hauptstraße und haben sowohl ökologische als auch ästhetische Funktionen für die Ortsmitte und den Gesamtort. Bei notwendiger Rodungsmaßnahme ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

Baumpflanzung, Lage variabel

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung der Hof- und Gartenflächen wird die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzempfehlung) festgesetzt. Der Pflanzstandort ist nicht festgelegt, es geht maßgeblich darum, im Plangebiet trotz der Nachverdichtung eine angemessene Begrünung mit heimischen Bäumen und Gehölzen zu erhalten und zu entwickeln. Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Biergarten

Unterhalb der bestehenden Baumgruppe, ist die Fläche als wasserdurchlässige Grünfläche oder in unbefestigter Art (z.B. Schotterdecke) anzulegen. Dies dient der Versickerung von Oberflächenwasser und dem Erhalt des Grundwasserdargebots. Die Fläche ist ihrer Funktion als Biergarten entsprechend anzulegen und zu gestalten, um einen qualitativen, baumbestandenen Treffpunkt und Aufenthaltsort im Freien, in Verbindung mit dem Gasthof Hirsch zu schaffen.

Privatgärten

Die extensive und naturnahe Gestaltung von privaten Gartenflächen dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Insgesamt soll die ökologische Durchlässigkeit auch im Plangebiet gegeben sein und innerörtliche Lebensräume und Rückzugsbereiche für heimische Arten geschaffen bzw. erhalten werden. Dem wird auch durch durchlässige Einfriedungen (Unterkriechschutz) gerecht.

Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

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

6.1 Dachgestaltung

Der Altort wird bislang von einer sehr homogenen und ruhigen Dachlandschaft geprägt. Regionaltypisch und ortsbildprägend sind Satteldächer. Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird daher überwiegend die Dachform „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 für die geplanten Wohngebäude (Baufelder I, II, IV) von 35 bis 40 Grad zugelassen. Die Dachneigung für die Gebäude innerhalb der Baufelder V und VI wird in Anlehnung an die Bestandsgebäude festgesetzt. Zum Erhalt des Bestandsgebäudes Gasthof Hirsch ist eine steilere Dachneigung von 44 bis 48 Grad vorgesehen. Im Bereich der Traufe sind auch Abweichungen für Aufschieblinge zulässig, um den konstruktiven Erhalt historische Bestandsdächer zu ermöglichen. Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen neben der Integration in die Umgebungsbebauung zugleich ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Die Festsetzungen entsprechen 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.

Dacheindeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden an Anlehnung an die Dächer der Umgebung und der Region nur Dachziegel in einheitlich matten Tönen zugelassen – bei Anbauten auch abweichende Bedachungen (Glas, Blech, Dachbegrünungen). Auf eine Festsetzung der Farbe der Dacheindeckung wird zugunsten einer zeitgemäßen, architektonischen Gestaltung und der Gewinnung von Sonnenenergie verzichtet.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen um zum einen ökologische Aspekte wie Retentionsfläche zu erzeugen und Artenvielfalt zu fördern und zum anderen einen attraktiven, „grünen“ Aufenthaltsort mitten in bebauter Umgebung zu schaffen.

Für mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten sind auch Pultdächer bis 40° Dachneigung oder Flachdächer zulässig, da diese in den rückwärtigen Bereichen und durch ihre kleineren Kubaturen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Wiederkehre/Zwerchgiebel/Dachaufbauten/-gauben

Nachdem das Baugebiet – aufgrund der Lage und der Situierung - von allen Seiten her gut einsehbar ist, wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll.

Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Hier wird darauf geachtet, dass die Wiederkehre/Dachaufbauten untergeordnet wahrnehmbar sind und einen Mindestabstand von Trauf/Giebel und First aufweisen. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll durch diese Regulierungen möglich sein. Es wird jedoch durch einen Hinweis zu energieeffizienter Bauweise auf die diesbezüglichen Nachteile von Gauben, Nischen etc. verwiesen.,

6.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

Solartechnische Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind explizit erwünscht. Sie sollen sich jedoch auch städtebaulich harmonisch in das Gesamtgefüge eingliedern und dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Hierbei sind die festgesetzten Mindestabstände einzuhalten. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Fassaden

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich regionaltypische Baustoffe wie Holz und Verputz zulässig. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

Die Verwendung von Putz und Holz zur Fassadengestaltung verleiht dem Gebiet einen regionalen, dörflichen Charakter und lässt die Neubauten weniger befremdlich erscheinen. Die Vielfalt an Gestaltung, Struktur und Anordnung lässt dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum für eine individuelle und moderne Fassadengestaltung.

Die Fassadenfarbe wird ebenfalls reglementiert. Es sind ausschließlich helle Farben zulässig, welche der im Bestand angewandten Farbigkeit und dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen und mit Holzverkleidung harmonisieren. Ausreißer insbesondere hinsichtlich Farbgestaltung (zu grelle, farbige Farben) sollen vermieden werden, vielmehr soll das gesamte Baugebiet als Einheit wahrgenommen werden.

Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in V. mit § 20 GaStellV. Insbesondere innerorts und entlang des öffentlichen Straßenraums sollen Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge vermeiden werden.

Entsprechende der Verordnung ist pro Wohneinheit mind. ein Stellplatz nachzuweisen. Je Hotel ist mind. ein Stellplatz je 6 Betten nachzuweisen.

Aufgrund des kleinen Einzugsgebiets und dem auf Nahversorgung in Probstried ausgerichteten Angebotes wird die Bezugsgröße /Nutzfläche zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Ladeneinheit (Dorfladen), die Gaststätte und den Biergarten, jeweils verdoppelt. Je Ladeneinheit (Dorfladen) ist demnach mind. ein Stellplatz je 80m² Nutzfläche (anstatt 40m² Nutzfläche), insgesamt jedoch mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Je Gaststätte und je Biergarten ist min. ein Stellplatz je 20m² Gastfläche (anstatt 10m² Gastfläche) nachzuweisen.

Die unterschiedlichen Nutzungszeiten ermöglichen eine Doppelnutzung der Stellplätze für den Saal und Dorfladen sowie für die Gaststätte und den Biergarten. Damit wird eine unnötige Vorhaltung von Parkflächen vermieden und der Flächenverbrauch reduziert.

Einfriedungen

Der Straßenraum wird wesentlich geprägt durch Einfriedungen. Daher ist es übergeordnetes Ziel, dass Einfriedungen untergeordnet und standortgerecht sind. 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 Einfriedungen in dorfgerechter Ausführung (Holz/Metallzaun/heimische Gehölzhecken) errichtet werden. Im Bereich des Straßenraums werden Einfriedungen auf eine Höhe von 1,2 m begrenzt.

Zu Gunsten der Sicherheit des Straßenverkehrs dürfen Einfriedungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und der Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Erschließung muss gewährleistet sein. Somit ist auch im Winter eine Schneeablagerung in diesen Bereichen möglich.

Die Vorgaben zur Art der Einfriedungen fördern die Durchgrünung mit heimischen Hecken und ermöglichen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nicht zulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her unerlässlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Geländemodellierungen

Die Topographie und das bewegte Gelände stellen eine besondere Charakteristik dieses Baugebietes dar. Diese natürliche Bestandssituation soll auch im Zuge der Bebauung aufgegriffen und bestmöglich gewahrt werden.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf den Grundstücken soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird, der Oberboden Vor-Ort wiederverwertet und seitliche Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden

Starke Zäsuren/Modellierungen/Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht erwünscht und sind daher unzulässig. Nachdem die Bebauung dennoch gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert werden Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional ermöglichen sollen, aber zugleich so ausgeführt sein müssen, dass die Eingriffe so wenig wie möglich stören bzw. wahrnehmbar sind.

Werbeanlagen

Da das Baugebiet vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, wurden zur Vermeidung unerwünschter Blickbezüge Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Grundsätzlich sind im Plangebiet nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.

Besondere Werbungsträger, wie Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden und nur untergeordnet wahrnehmbar sind. „Fremdkörper“ und „Eyecatcher“ sollen vermeiden werden; vielmehr soll der Straßenraum in Summe homogen und ruhig erscheinen.

7 Lärmmissionen/ -immissionen

Im Zuge des Realisierungswettbewerbs „Areal ehemaliger Gasthof Hirsch“ wurden Gutachten zum Verkehrsgeräuschimmissionen (31.12.2020) sowie zu Geräuschimmissionen des geplanten Biergartens und des Parkplatzes (29.12.2020) von der Tecum GmbH aus Kempten erstellt.

Aufgrund der Konkretisierung der Planung haben sich Änderungen ergeben, sodass die Tecum GmbH mit der Überarbeitung beauftragt wurde. Es wird entsprechend auf die schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2022 verwiesen.

Verkehrslärm

Nach den Ergebnissen der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung können hinsichtlich des Verkehrslärms der Staatstraße St 2377 durch architektonische und passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden

Gewerbelärm

Von der Planung ausgelöste Konflikte durch Geräusche des Gewerbelärms, insbesondere durch nächtlichen Lieferbetrieb beim Dorfladen, nächtliche Parkierung der oberirdischen Stellplätze durch Nicht-Wohnnutzer und durch die Nutzung des Biergartens westlich des Wirtshalder Weges können durch organisatorische Maßnahmen bewältigt werden. Diese Maßnahmen sind jedoch in Baugenehmigungsbescheiden zu fordern.

Technische Schallquellen

Weiterhin können Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Beschränkung der Geräuschemissionen technischer Schallquellen, wie z. B. von Luftwärmepumpen oder Lüftungs- und Ablufteinrichtungen, nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden. Durch geeignete Beauftragung können Konfliktsituationen verhindert werden.

Tiefgarage

Die durch die Kfz-Frequentierung der Tiefgarage am Wohngebäude Hauptstraße 5, Fl. Nr. 12/1 zur erwartenden nächtlichen Geräuschbelastungen können durch Schallschutzmaßnahmen so minimiert werden, dass im empfindlichen Nachtzeitraum keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Die Tiefgaragen-Zufahrt sowie zumindest ein Teil der Decke der Tiefgarage sind hierzu schallabsorbierend zu verkleiden und der Fahrweg von der öffentlichen Straße zur Tiefgarage mit einem geräuschmindernden Belag zu versehen.

Saalnutzung

An einzelnen Tagen des Jahres, bei der Durchführung von Veranstaltungen im Saal des 2. Obergeschosses des Gaststättengebäudes, können beim Aufenthalt von Gästen vor dem Eingangsbereich der Gaststätte (Raucherbereich) Störungen durch die Unterhaltung der Gäste auftreten. Der Grad der Belästigungen ist dabei vom Verhalten der Gäste im Freien abhängig. Beim vormaligen Betrieb der Gaststätte hielten sich gleichfalls Gäste im Freien, vor dem Eingangsbereich auf, so dass die

Geräusche als örtlich bezeichnet werden können und einer Abwägung unterliegen.

Raucherbereich

Die Schalltechnische Berechnungen zeigten zudem, dass auch bei Ausweisung eines Raucherbereichs an anderen Örtlichkeiten, z. B. im Bereich des Biergartens westlich des Wirtshalder Weges, im Nachtzeitraum Konflikte mit Wohnnutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Die Geräusche können demnach als örtlich bezeichnet werden und unterliegen einer Abwägung.

8 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Marktgemeinde Dietmannsried sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation

Der Anschluss der Mischgebietsflächen ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen abzustimmen.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

9 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nachfolgenutzung Gasthof Hirsch“ hat eine Größe von ca. 0,51 ha und liegt zentral im Altortbereich von Probstried. Das Plangebiet wird im Westen und Osten durch Bestandsbebauung begrenzt, während im Süden die „Hauptstraße“ sowie im Norden der „Schützenweg“ und Bestandsbebauung die Grenze des Plangebiets darstellen. Das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusehen.

Durch die Nachverdichtung sollen zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes im zentralen Altortbereich drei Mehrfamilienhäuser, insbesondere für junge einheimische Familien und Bürger/innen sowie ein Hotel entstehen. Zudem sollen ein Dorfladen für den täglichen und örtlichen Bedarf sowie ein Kleingewerbe (Friseur) und ein Biergarten ermöglicht werden.

Schallschutzgutachten

Im Auftrag der Gemeinde Dietmannsried erstellte die Fa. Tecum GmbH unter dem Datum vom 14.11.2022, eine Untersuchung zu den Fragen des Lärmschutzes. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des gegenständlichen Bebauungsplanes, auf welche hierbei verwiesen wird.

Es wurden der Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und durch die Festsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen können Konflikte vermieden werden.

Es wird auf das Kap. 7 „Lärmemissionen/ -immissionen“ verwiesen.

Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Moräne (Till), würmzeitlich“ (Quartär) und weist Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) auf. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000, BayernAtlas) herrscht im Plangebiet Braunerde vor, gering verbreitet Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Grundsätzlich sind bei Bauarbeiten die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplans 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 „Moräne des Alpenvorlandes (tonig-schluffig)“, die einen Grundwassergeringleiter (geringe Wasserspeicherung und -leitung) darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung / Versiegelung gegeben. Im Bereich der Privatgärten ist durch den Einsatz von Dünge- und / oder Pflanzenschutzmitteln von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen; erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine gewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten oder über Sickerschächte / Rigolen zu versickern. Falls diese Maßnahmen nicht möglich sind, ist das Niederschlagswasser dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionsspeicher zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Da folglich in Zukunft das gesammelte Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden soll, verringert sich die Grundwasserneubildung nicht maßgeblich.

Klima und Luft

Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut ist. Den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kann eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind ortsbildprägende Bäume jedoch zu erhalten bzw. im Zuge von Bauvorhaben heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

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

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope. In dessen Umfeld befindet sich lediglich in ca. 200 m Entfernung das Biotop Nr. 8127-0120 „Gehölze zwischen Dietmannsried, Überbach, Probstried und Buchen“. Diverse Einzelbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten bzw. zu ersetzen festgesetzt.

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

Artenschutz

Im nachfolgenden Kapitel (s. Kap. 9 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“) werden die Ergebnisse der Begehungen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 10.11.2022 dargestellt, auf welche hierbei verwiesen wird.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Südwestlich des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler „Stadel, zweigeschossiger, teils verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, 2. Hälfte 18. Jh.“ (D-7-80-119-35), „Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1717“ (D-7-80-119-21) sowie die katholische Kirche „St. Cornelius und Cyprian“ (D-7-80-119-20). Unter dem Kirchenbau befindet sich zudem das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Cornelius und Cyprian in Probstried“ (D-7-8127-0114).

Durch die ausreichende räumliche Entfernung von über 100 m sind Beeinträchtigungen der genannten Denkmäler weitestgehend ausgeschlossen, geringfügig kann es zu veränderten Blickbeziehungen kommen. Der Geltungsbereich selbst ist bereits teilweise überbaut, dennoch ist ein Vorkommen von Funden (z. B. aus dem Frühmittelalter) nicht auszuschließen.

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 Bebauungen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Das Ortsbild stellt einen regional-typischen Dorfkern mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern und vereinzelt aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen dar, das durch einige, teilweise ältere, Bäume sowie Grünflächen durchgliedert wird.

Im gegenständlichen Bebauungsplan soll im Wesentlichen eine regionaltypische und dorfbildverträgliche Baustruktur gefördert und gesteuert werden, um die Charakteristik von Probstried zu erhalten. 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 der Hauptstraße an der vorgegebenen Baulinie zu errichten, als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen sichern einen in Summe homogenen und ruhigen Straßenraum.

Durch die Erhaltungsfestsetzung ortsbildprägender Bäume und ein Pflanzgebot in der Grünordnung des Bebauungsplans wird die Qualität des Grünbestands sichergestellt. Außerdem soll durch die Stärkung der Innenentwicklung des Marktes Dietmannsried, bzw. des Ortsteils Probstried die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und somit auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich anzusehen. 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.

10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Artenschutz

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Begehungen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 10.11.2022 dargestellt, auf welche hierbei verwiesen wird.

Vögel

Der Geltungsbereich liegt im besiedelten Zentrum der Gemarkung Probstried und ist daher permanenten visuellen und akustischen Störungsfaktoren ausgesetzt. Dadurch sind mit Ausnahme von Gebäudebrütern keine planungsrelevanten Vogelarten innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Durch die fehlende Tierhaltung im östlichen Gebäudeteil, sind die Habitatqualitäten für Rauchschwalben mittlerweile als gering einzuschätzen. Innerhalb des Stalls wurde nur ein einzelnes Rauchschwalbennest gefunden, welches mittlerweile vom Hausrotschwanz überbaut wurde. Entlang des Dachüberstands an der Hauptstraße sind zwar Rückstände von Mehlschwalbennestern vorhanden, diese erscheinen aber alt und ungenutzt.

Die Fassade und das Dach des Gasthofes bieten einzelne Strukturen, die als Bruthabitat für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter geeignet sind. Brutvorkommen von Haus- und Feldsperling in uneinsehbaren Bereichen des Daches oder der Fassade können daher nicht ausgeschlossen werden.

In den Dachböden wurden keine Spuren von Turmfalken oder Schleiereulen gefunden. Das runde Dachfenster an der Westseite des Gebäudes ist außerdem von innen durch ein Brett verschlossen. Ein Vorkommen dieser Arten in den Dachböden kann daher ausgeschlossen werden.

Die Garage im Norden des Geltungsbereichs weist drei Holznistkästen auf, die der Größe der Einfluglöcher nach zu urteilen von Staren sowie einem Kleiber benutzt wurden.

Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind als Bruthabitate für allgemein häufige Gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Neben den Hasel- und Holundersträuchern besitzen insbesondere die alten Apfelbäume mit vorhandenen Baumhöhlen ein gewisses Brutplatzpotenzial.

Fledermäuse

Während der Untersuchung wurden keine Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen gefunden.

Hinweise auf die Nutzung durch eine Wochenstubenkolonie in Form von intensiven Kot- und Urinablagerungen wurden zwar nicht gefunden, Verstecke von Einzeltieren sind jedoch nicht auszuschließen. Die Natursteinmauer innerhalb des Stallbereichs (nördlich des Silos) bietet durch Spalten und kleine Hohlräume ein gewisses Winterquartierpotenzial für Einzeltiere.

Die Obstgehölze stellen aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen ebenfalls ein potenzielles Quartier für Einzeltiere dar.

Reptilien

Die Zauneidechse und die Schlingnatter sind aufgrund ungeeigneter Habitateigenschaften sowie der nordexponierten Lage im Schatten der Gebäude, nicht zu erwarten.

Xylobionte Käfer

Die Begutachtung der alten Apfelbäume ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter, totholzbewohnender Käfer in Form von großräumigen Mulmhöhlen, Bohrlöchern oder Kotpellets. Durch die Totholzanteile der Apfelbäume kann ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Insektenarten allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Weitere Arten/Artengruppen

Die Betroffenheit weiterer Arten konnte durch die Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Fazit

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat ergeben, dass sich im Wirkungsbereich des Vorhabens potenzielle Lebensräume planungsrelevanter Arten in Form von Gebäude- und Gehölzstrukturen sowie in drei Holznistkästen und einer Natursteinmauer befinden.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zur Nachfolgenutzung des Gasthof Hirsch in Probstried müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Durch den geplanten Gebäudeabbruch und die Folgenutzung des Gasthofes Hirsch kann es zur Schädigung von Brutvögeln, Fledermäusen und totholzbewohnenden Käfern bzw. deren Lebensstätten kommen. Durch folgende Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände i. S. v. BNatSchG § 44 Abs. 1 vermeiden:

Abbrucharbeiten

- Der Abbruch des Gebäudes ist außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 15. März durchzuführen.
- Sollten Abbrucharbeiten innerhalb des o.g. Zeitfensters unvermeidbar sein, sind die Gebäude im Vorfeld von artenschutzfachlich geschultem Personal auf brütende Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren (Artenschutzfachliche Baubegleitung). Werden dabei aktuelle Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln bzw. Fledermäuse festgestellt, ist mit dem Abbruch bis zum Flüggewerden der Jungtiere abzuwarten. Einzelne Fledermäuse können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. durch die artenschutzfachliche Baubegleitung evakuiert bzw. vergrämt werden.

Kontrolle Natursteinmauer

- Kontrolle der Natursteinmauer im Stall auf überwinternde Fledermäuse.

Rodungen und Baumfällungen

- Bei den Eingriffen an den Gehölzen sind die gesetzlichen Schonzeiten (1. März bis 31. Oktober) einzuhalten. Sind Eingriffe außerhalb dieser Schutzzeiten unvermeidbar, sind die Gehölze durch geeignetes Fachpersonal (Artenschutzfachliche Baubegleitung) auf Vogelbruten und Fledermäuse zu untersuchen. Die Rodungen müssen dann ggf. bis zum Flüggewerden der Jungvögel verschoben werden.
- Die Obstbäume sind als Lebensstätten für Totholzbewohner zu bewahren und nach der Fällung in Form von Totholzhaufen oder einer Umsetzung des Torsos an einen sonnenexponierten Standort umzulagern. Um zu vermeiden, dass einzelne Fledermäuse verletzt oder getötet werden, sind die Baumhöhlen sind vor der Fällung abschließend mittels einer endoskopischen Untersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- Bei Bedarf (uneinsichtige Hohlräume im Stamm) hat die Rodung schrittweise zu erfolgen, um ggf. versteckte Fledermäuse nicht zu verletzen.

Nisthilfen

- Da Brutplätze von Haus- und Feldsperlingen nicht abschließend ausgeschlossen werden konnten, sind diese im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durch fünf künstliche Nisthilfen vorgezogen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches auszugleichen (bspw. Nistkasten „NBH“ der Firma Hasselfeldt).
- Die vorhandenen Nistkästen am Garagengebäude nördlich des Gasthofs sind im Vorfeld der Baumaßnahmen und außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) abzumontieren und an geeigneter Stelle wieder anzubringen bzw. durch neue Nistkästen zu ersetzen.

Fledermausspaltenkästen

- Da Spaltenquartiere von Fledermäusen in uneinsichtigen Bereichen der Gebäude nicht abschließend ausgeschlossen werden können, sind diese im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durch fünf Fledermausspaltenkästen vorgezogen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches auszugleichen.

Umweltbaubegleitung

- Eine artenschutzfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens erfüllt werden.

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

11 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	418m ²	8%
Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg	292m ²	6%
Mischgebietsflächen	4.092m ²	81%
Grünfläche Privat	255m ²	5%
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.056m² = 0,51ha	100%