

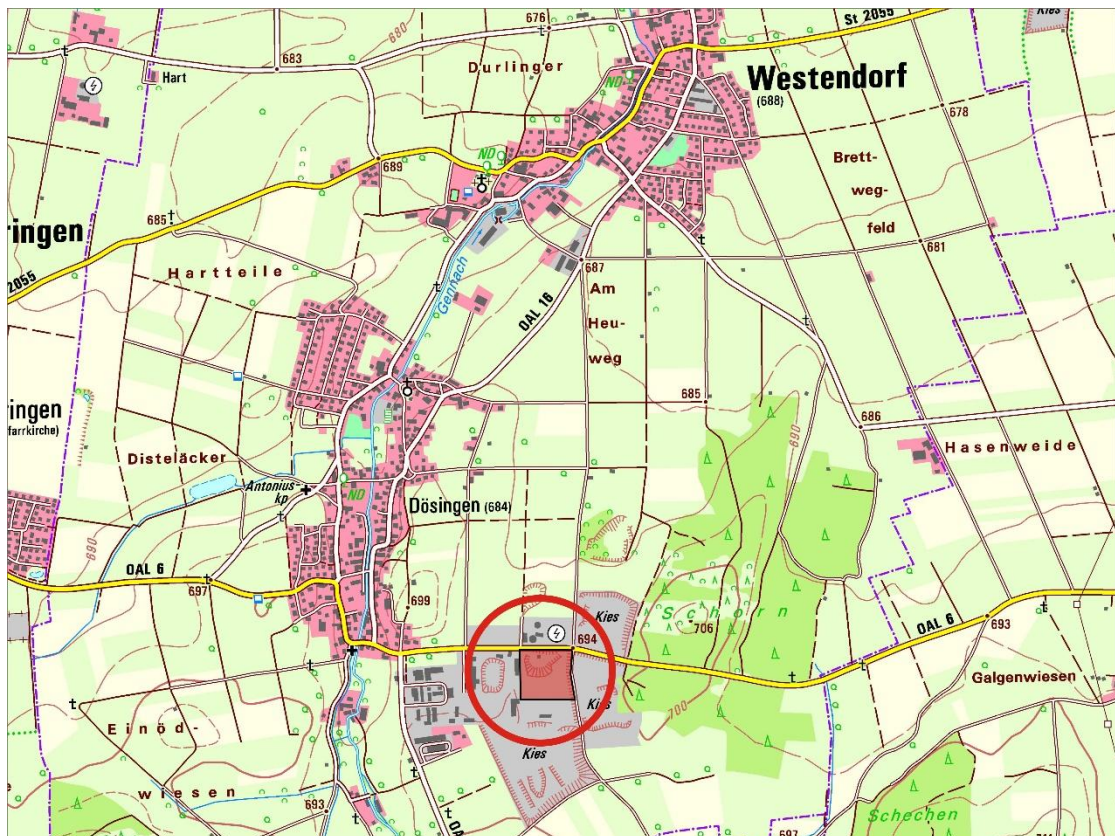
Gemeinde Westendorf

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Industriegebiet Schmid"

Satzung und Begründung

Entwurf | 16.04.2025

(Einfaches Verfahren gem. §13 BauGB)



GEGENSTAND

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Industriegebiet Schmid"
Satzung und Begründung Entwurf | 16.04.2025 (Einfaches Verfahren gem. §13 BauGB)

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf

Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344-212
Telefax: 08344-1724

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

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Fritz Obermaier



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Bernd Munz - Dipl. Geograph
Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung

Memmingen, den 16.04.2025

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Vorbemerkungen	8
3	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
3.4	Verkehrsflächen	11
3.5	Grünflächen, Grünordnung	11
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
3.6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	14
3.6.2	Maßnahmen als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	15
3.7	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	16
4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	17
4.1	Dachgestaltung	17
4.2	Einfriedungen und Freiflächengestaltung	18
5	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	19
5.1	Planzeichen	19
5.2	Pflanzliste	19
5.3	Sonstige Hinweise	20
B	Begründung	23
1	Planungsanlass	23
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	23
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern 2023 und Regionalplan der Region Allgäu)	23
2.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf	25
2.3	Baurechtlicher Bestand	25
2.4	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 BauGB	27
3	Plangebiet	28
3.1	Lage, Größe, Nutzung	28

3.2	Baugrund und Topographie	29
3.3	Erschließung	30
3.4	Emissionen/Immissionen	30
4	Änderungsumfang der Festsetzungen	31
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	31
4.2	Vorhabensbeschreibung	33
4.3	Entwässerungskonzept	35
4.4	Grünordnung	36
4.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	36
4.5.1	Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser	36
4.5.2	Emissionskontingentierung	37
5	Örtliche Bauvorschriften	37
5.1	Dach- und Fassadengestaltung	38
5.2	Sonstige örtliche Vorschriften	38
6	Naturschutzfachliche Belange	39
6.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	39
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	39
6.3	Schutzgut Fläche	45
6.4	Schutzgut Boden	46
6.5	Schutzgut Wasser	46
6.6	Schutzgut Klima und Luft	47
6.7	Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter	47
6.8	Schutzgut Landschaft	47
6.9	Fazit	48
7	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	48
7.1.1	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	49
7.1.2	Ausgleichsplanung	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem FNP (4. Änderung der Gemeinde Westendorf)	25
Abbildung 2:	Übersicht Bebauungspläne	26
Abbildung 3:	Luftbildübersicht/ Bestandsnutzung, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	29
Abbildung 4:	Schüttguthalle (BA1) Querschnitt Nord-Süd, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH	33
Abbildung 5:	Kalthalle (BA2) Querschnitt Nord-Süd, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH	34
Abbildung 6:	Schüttguthalle, Bodenwaschanlage (BA1) Längsschnitt Nordost, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH	34
Abbildung 7:	Kalthalle (BA2) Ansicht West und Süd, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH	35
Abbildung 8:	Bestehende Ökokontoflächen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	40
Abbildung 9:	Bestandskartierung gem. BayKompV	41
Abbildung 10:	Kompensationsfaktor	50
Abbildung 11:	Bestand Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 703, Gmkg. Aufkirch	52
Abbildung 12:	Ausgleichsplanung Fl.-Nr. 703, Gmkg. Aufkirch	54
Abbildung 16:	Prinzipiskizze zur Entwicklung Feldhecke mit Benjes-Elementen	55

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	50
Tabelle 2:	Ermittlung Planungsfaktor	51
Tabelle 3:	Überblick zur Kompensation auf Fl.-Nr. 703, Gmkg. Aufkirch.	58

ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 2. Änderung „Industriegebiet Schmid“, Entwurf, 16.04.2025

Entwurf zum Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, LARS consult GmbH vom
17.02.2025

Gutachten im Zuge des Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur wesentlichen Än-
derung einer Bauschutttaufbereitungsanlage der J. Schmid GmbH & Co. KG, TÜV Süd, 13.03.2018

Schalltechnische Untersuchung A - zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, B – zum Neubau einer
Halle und eines Lagerplatzes, TÜV-Süd, 21.10.2019

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 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 Gemeinderat der Gemeinde Westendorf die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Industriegebiet Schmid“ in öffentlicher Sitzung am _____.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der formellen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Industriegebiet Schmid“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 332 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 333 der Gemarkung Dösing und hat eine Größe von ca. 3,35 ha. Die externen Artenschutzmaßnahmen liegen auf den Flurnummern 210*, 331* der Gemarkung Dösing (*-Teilfläche). Die externen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen auf der Teilfläche von ca. 0,52 ha, Flurnummer 703, Gemarkung Aufkirch. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung 2. Änderung „Industriegebiet Schmid“ besteht aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 16.04.2025. Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.04.2025. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Gemeinde) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 16.04.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Präambel

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Industriegebiet Schmid", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 58) und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Industriegebiet Süd“ in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Westendorf, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Industriegebiet Schmid" der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Westendorf, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

2 Vorbemerkungen

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Industriegebiet Schmid“ (Ursprungsbebauungsplan) und der 1. Änderung „Industriegebiet Schmid“, die im Südosten mit einer Teilfläche von ca. 1,11 ha auf Flnr. 333 durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung überplant wird.

Für eine optimale Verarbeitung der Rohstoffe zu Recyclingprodukte sollen mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Teilüberdachung der bisher genehmigten Freilagerflächen geschaffen werden. Sämtliche Festsetzungen der darunterliegenden Ursprungsbebauungspläne in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan liegt (siehe Überlagerungskarte in der Begründung), werden durch die vorliegende Änderung ersetzt.

Hinweis: Die bisherigen Inhalte aus der Satzung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Änderung werden nachfolgend dargestellt (**grün=Ursprungsbebauungsplan, blau= 1. Änderung**) und sofern diese durch die vorliegende Änderungssatzung nicht mehr gültig sind, gestrichen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag vom __.__.____ verpflichtet hat.

Der Durchführungsvertrag vom __.__.____ mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Industriegebiet Schmid“ in der Fassung vom __.__.____ ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung „Industriegebiet Schmid“

(siehe Planzeichnung)

3.1 Art der baulichen Nutzung

GI 3 neu

Industriegebiet (GI) mit Bezeichnung, hier GI 3 neu, siehe Planzeichnung
(§ 9 BauNVO)

~~Für GI-3, GI-4 (Lagerplatz Kies, Schütthöhe 5m sind keine baulichen Anlagen zulässig, mit Ausnahme von mobilen Abteilungsselementen nach technischer Erfordernis. Für GI-4a ist die Aufstellung einer mobilen Brechmaschine zum Bauschuttrecycling zulässig.~~

~~Für (GI-5a) sind zulässig: Lagerplatz Kies, mobile Förderanlagen.~~

Für GI-3 neu bis GI-5 neu gilt:

Zulässig sind:

- im GI-3 neu (bisher GI-3)
Schüttguthalle für die Annahme von Boden, Aushubmaterial und Bauschutt verschiedener Schadstoffklassen und Aufbereitung von Recyclingprodukte (Bauschutt, Beton, Asphalt und Holz)
- im GI-4 neu (bisher GI-3 und GI-4a):
Bodenwaschanlage mit Wasseraufbereitungsanlage
- im GI-5 neu (bisher GI-4 und GI-4a):
Kalthalle für Recycling gemäß bestehender BimSch-Genehmigung vom 25.10.2018 (AZ 42-1711.0/2 Nr. 026)

einschließlich der erforderlichen Verkehrs- und Bewegungsflächen sowie Stellplätze, Lagerplätze, Schüttgutboxen, mobile Förderanlagen, mobile Brechmaschinen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers.

Nicht zulässig gemäß §1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

GRZ 0,80

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ₁)
hier: max. 0,80

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO) siehe
Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Die zulässige Grundfläche darf im Änderungsbereich durch die Grund-
flächen für Verkehrs- und Bewegungsflächen sowie Stellplätze mit ih-
ren Zufahrten und Nebenanlagen bis zur GRZ₂ 1,0 überschritten wer-
den.

WHmax.
714,00 m

Max. Wandhöhe, hier 714,00 m ü.NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr.
2.8 PlanzV, s. Einschrieb im zeichnerischen Teil).

Die absolute max. Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen bis
zum Schnittpunkt der Außenwand mit der höchsten Stelle der Dach-
haut oder Attika bzw. bei technischen Anlagen bis zur höchsten Stelle
der Anlagenkonstruktion. **Für technisch nötige untergeordnete Anla-
genteile darf die zulässige Höhe um maximal 5 m überschritten wer-
den.**

Nicht überdachte Haufwerke sind bis zu einer Schütthöhe von 5m zu-
lässig.



**Höhenbezugspunkt OK-Gelände bzw. min./max. Höhe OK-Boden-
platte für bauliche Anlagen in m ü.NHN; siehe Eintrag im zeichneri-
schen Teil**

~~Die maximale Höhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis OK First bzw.
Wand (beim Flachdach), wobei als Bezugspunkt nicht das natürliche
Gelände, sondern die mit der Gemeinde festgelegte Geländeoberflä-
che gemäß Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt wird; in je-
dem Falle ist eine Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich.~~

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise (a), siehe Planzeichnung

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und
technische Anlagen über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.**

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen-
vorschriften gem. Art. 6 BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete mit
0,2 H.~~



Baugrenze

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

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu 1,5 m zulässig.

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

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO.

3.4 Verkehrsflächen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die OAL 6 zulässig.

3.5 Grünflächen, Grünordnung



Private Grünfläche

Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke, artenreicher Landschaftsrasen.

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (regionale Regelsaatgutmischung RSM regio – UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion – Grundmischung) zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes zu erhalten.

Versickerungsflächen und Anlagen zu Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsmulden, Regenwasserkanäle sowie Rigolen, etc.) sind zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



Laubbaum zu pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; siehe Planzeichnung).

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mB, Stammumfang 18/20 cm

Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität (Bäume I Ordnung). Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Pflanzenauswahl:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn*

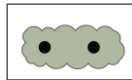
Acer pseudoplatanus, Bergahorn*

Quercus robur, Stieleiche*

Tilia cordata, Winterlinde*

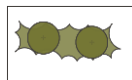
Populus tremula „Erecta“

Bei der Pflanzenauswahl der mit „*“ gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.



Randeingrünung/ freiwachsende Hecke zu erhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB); siehe Planzeichnung).



Anpflanzung von Feldhecken

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25 BauGB; siehe Planzeichnung).

~~Mindestpflanzdichte: Die Strauchpflanzungen sind bei dem aus den Teilflächen GI 3 bis GI 5 bestehende Industriegebiet im Norden und Südwesten mindestens als fünfreihige, freie Hecke von 5 m Breite, 5 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, und im Osten und Südosten mindestens als dreihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden.~~

~~In Ergänzung zur bestehenden Eingrünung gemäß Planzeichnung nach Osten mit einer bepflanzten Grünfläche (naturnahe Hecke, gliedernde Einzelgehölze) mit mindestens 10 m Breite (Ostgrenze) einzufassen und zur freien Landschaft hin einzubinden.~~

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gehölzpflanzung ist nach Norden zur OAL 6 mind. 10m breit und nach Osten zur freien Landschaft mind. 10 m breit zu erhalten. Offene Abschnitte oder Gehölzausfälle sind mit einer Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste in Ziff. 5.2 zu schließen. Die Heckenpflanzungen sind als mindestens fünfreihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt, auszuführen. Pflanzqualität: Mindestgröße der Sträucher 2xv. Str. 4 Tr. 60-100;

Mindestgröße der Bäume: 3xv. m.B., Hochstamm, St.U. 14-16 / Heister 250-300.

Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

Zur Verdichtung der Randeingrünung sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten, randlichen Grundstücksflächen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten Arten aus nachfolgender Pflanzenauswahl bevorzugt zu verwenden:

Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn*
Salix alba, Silberweide*
Tilia cordata, Winter-Linde*
Betula pendula, Birke*
Carpinus betulus, Hainbuche*
Prunus avium, Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

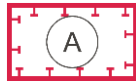
Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bei der Pflanzenauswahl der mit „*“ gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen



Externe Ausgleichsfläche Naturschutz, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, externe Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

Der externe Ausgleich wird auf der östlichen Teilfläche von ca. 5.208 m² des Grundstücks FlNr. 703, Gemarkung Aufkirch erbracht, auf denen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (Detailbeschreibung siehe Kapitel 7.1.2 Ausgleichsplanung):

- Anpflanzung von mesophilen Gebüsch / Hecken (B112) in drei bis vier gegeneinander versetzten Gehölzreihen (Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m) mit Einzelbäumen in unregelmäßigem Abstand von 10-20 m; Einstreuen von groben Gehölzschnittgut nach ca. 30m Heckenlänge (Benjeshecke) auf einer Länge von jeweils 10m, anstelle der mittleren Pflanzreihen.
- Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren (K122) an den Heckenrändern in einer Breite von ca. 15m (Gesamtbreite der Hecke einschließlich Saumstreifen).
- Entwicklung der Restfläche westlich der Heckenstruktur zu mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) mit Anlegen von mind. 3 m breiten und mind. 80 m langen Impfstreifen. Nach Vorbereitung des Saatbeets Einsaat einer gebietseigenen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von 70 % bzw. Aufbringen von Mähdrusch aus geeigneten Spenderflächen.

Bei den Pflanzungen ist ausschließlich zertifiziertes gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6.1 zu verwenden. Die Grenzabstände gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

Pflege:

Hecke: Auf Stock setzen der Sträucher alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise, räumlich-zeitlich alternierend (jeweils ca. 1/5 des Bestandes in Abschnitten von max. 25 m Länge). Gehölz- und Pflegerückschnitte sind zwischen dem 1. Oktober und 29. Februar durchzuführen.

Mahd der Staudensäume an Hecken von September bis November mit Abräumen des Mähgutes.

Flachlandmähwiese: Aushagerungsmahd für mind. 3 Jahre mit 3-4 Mähgänge pro Jahr (erste Mahd Anfang Mai) mit Abfuhr des Mähgutes. Mahd der Impfstreifen durch Schröpfungsschnitt im 1. Jahr, danach 3-Mähgänge für voraussichtlich 2 Jahre in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Auf jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die externe Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

3.6.2 Maßnahmen als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)



Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit Nr.

Folgende vorgezogene Maßnahmen sind durchzuführen, um die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu gewährleisten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen (siehe Textteil und Planzeichnung):

CEF 1: Ersatzquartier Zauneidechse
CEF 2: Ersatzquartier Gehölzbrüter

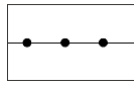
Beleuchtung

Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. Art 11a BayNatSchG)

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein. Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren und beispielweise durch Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc. auf die Nutzungszeit zu begrenzen und außerhalb der Nutzungszeit abzuschalten oder zu dimmen.

Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist.

3.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

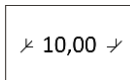


Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

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

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

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

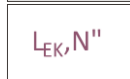


Bemaßung (siehe Planzeichnung), hier 10,0 m

Immissionsschutz:



Kontingentfläche mit Bezeichnung



Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Flächenbezug für die Schalleistung: 1 m²) weder tags (6 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

GI-Teilfläche	Bezugsrichtung	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)	
		tags (06 - 22 Uhr)	nachts (22 - 06Uhr)
GI-3 ohne festgesetzte Grünflächen	alle Richtungen	68	50
GI-4 ohne festgesetzte Grünflächen		70	53
GI-4a ohne festgesetzte Grünflächen		70	53

GI-5 ohne festgesetzte Grünflächen		68	53
GI-5a	Nordwest, Bebauung nördlich der Kaltentaler Str.	73	67
	West, Gewerbegebiet Dörsingen Süd	76	60

Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist im Rahmen der Baugenehmigung durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen.

4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

4.1 Dachgestaltung

DN=
max. 6°

Zulässige Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind (Flach)-Dächer mit einer **Dachneigung** von bis zu 6 Grad zugelassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; (siehe Nutzungsschablone).

Bei untergeordneten Gebäuden und Nebengebäuden sind abweichende Dachformen mit Dachneigungen bis zu 24° zulässig.

Form- und Farbgebung

Die Dachform der Hallen ist als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. Die Dachfarben sind in grau oder rot bis dunkelbraun zu halten.

Bei der Außengestaltung der Gebäude und Fassaden sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige und auffallende in die Umgebung wirkende oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

Solartechnische Anlagen

~~Bezüglich Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren wird auf die BayBO Art. 57 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs 2 Ziff. 9 verwiesen.~~

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur an Gebäuden oder auf dem Dach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen zur OAL 6 ausgeschlossen sind.

Mindestabstand zur Dachkante sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50m.

4.2 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

Einfriedungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen sind gemäß BayBO auszuführen und in ortsüblicher und landschaftsbildlich gefälliger Form zu gestalten. Sie müssen kleintiergänglich sein, d. h. zwischen Einfriedung und Boden müssen 10 cm Abstand sein. Sockelmauern sind unzulässig.</p>
Gelände-modellierungen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Das natürliche Betriebsgelände darf soweit verändert werden, wie es zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Insbesondere sind Wälle zu Immissionsschutzzwecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, soweit keine verkehrs- oder nachbarschaftsrechtlichen Beschränkungen bestehen.</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen.</p>
Boden-versiegelung	<p>Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit dem Anlagenbetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.</p> <p>Hierzu zählen z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen- Rasen- oder Sickerfugenpflaster (2-3 cm breite mit mineralischen Böden verfüllte Fugen)- Schotterrasen- wassergebundene Fläche.
Werbeanlagen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO</p> <p>Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen und das Straßenbild nicht verunstalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.</p>
Versorgungsleitungen	<p>Notwendige Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen.</p>

5 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

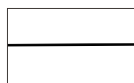
5.1 Planzeichen



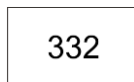
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Industriegebiet Schmid"



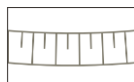
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Industriegebiet Schmid"



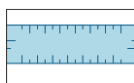
Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand



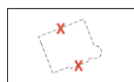
Geplante Böschung, Bodenmodellierung



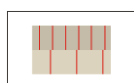
Entwässerungsgraben



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude Abbruch



Gebäude/ Kalthalle geplant

5.2 Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzenauswahl zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) *

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) *
Fagus sylvatica (Rotbuche) *
~~Fraxinus excelsior (Esche) *~~
Quercus robur (Stiel-Eiche) *
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) *
Tilia cordata (Winter-Linde) *

Bäume 2. Ordnung:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang
14 - 16 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche) *
Prunus avium (Vogel-Kirsche) *
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
heimische Obstgehölze

Sträucher:

Mindestpflanzqualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, H 80 -100
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa arvensis (Kriechende Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

5.3 Sonstige Hinweise

Schallimmissionschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten.

Bezüglich der für die Nachtzeit festgesetzten Emissionskontingente ist darauf zu achten, dass durch geeignete Stellung der Baukörper eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt ist.

Erschließung	<p>Der Landkreis behält sich bei einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aufgrund eines weiter erhöhten Verkehrsaufkommens, die Erstellung einer Linksabbiegespur durch den Antragsteller vor. Diese Flächen gehen in das Eigentum des Landkreises über. Hierzu ist gemäß der Straßenkreuzungs- und der Ablöse-richtlinie mit dem Kommunalen Bauamt des Landkreises eine Vereinbarung über die Straßenunterhaltungsmehrkosten zu treffen. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. An der Kreisstraße ist deshalb nur eine amtliche Wegweisung für das Gewerbegebiet zulässig. Hierfür ist eine Anordnung bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde einzuholen.</p>
Baugrund / Grundwasser	<p>Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p> <p>Grundwasserbenutzungen, wie z. B. eine Bauwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen.</p>
Kampfmittelbelastung	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor.</p> <p>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.</p>
Wild abfließendes Hangwasser	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangeite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.</p>

Niederschlagswasserbeseitigung	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Brandschutz	Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.
Bodenschutz	<p>Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.</p> <p>Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten. Es wird hierzu auf §12 BBodSchV verwiesen.</p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.</p>
Solaranlagenpflicht	Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Westendorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Westendorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Schmid“ kommt die Gemeinde Westendorf den Erfordernissen der Fa. Schmid, Dösing zu Optimierung der bestehenden Lagerflächen im östlichen Bereich des Werksgeländes entgegen. Das Vorhaben wirkt sich positiv auf die Nachhaltigkeit und die Kreislaufwirtschaft aus.

Auf dem Gelände sollen zukünftig die Voraussetzungen für eine optimale Aufbereitung von Bodenaushub und Bauschutt aus Beton, Asphalt und Holz zu qualitativ hochwertigen Recyclingprodukten geschaffen werden. Zur Optimierung der Betriebsabläufe bei gleichzeitiger Sicherstellung der gesetzlichen Umweltauflagen ist hierzu eine Teilüberdachung der bestehenden Lagerflächen mit Kaltlagerhallen erforderlich.

Daneben sollen die verbleibenden Freiflächen und internen Betriebswege neu geordnet werden.

Aufgrund des Einsatzes von Wasch- bzw. Extraktionsflüssigkeiten und mechanischer Klassier- und Sortiereinrichtungen von Boden und Bauschuttmaterial in einem naßmechanischen Bodenreinigungsverfahren werden die Rohstoffressourcen weiter geschont und es wird eine wirtschaftliche Entwicklung des für die Gemeinde Westendorf bedeutsamen ansässigen Kies- und Betonwerkes ermöglicht. Die Belastungen für die Umwelt werden durch ein nachhaltiges Wasserkreislaufsystem mit Wiederaufbereitung weiter minimiert.

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan soll eine entsprechend geordnete Weiterentwicklung des Betriebes sicherstellen, bei der die Belange des Betriebes, als auch von Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Fläche, der Rohstoffe und der Schutzgüter (Wasser und Boden) angemessen und ausgewogen berücksichtigt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern 2023 und Regionalplan der Region Allgäu)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023)

Im LEP 2.2.3 (Z) ist Westendorf als ländlicher Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen, der vorrangig zu entwickeln ist. Gemäß 2.2.4 (Z) gilt hier das sogenannte Vorrangprinzip, insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge mit dem Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes soll unter anderem 2.2.5 (G) durch die Stärkung der wirtschaftlichen

Leistungsfähigkeit weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion erschlossen werden.

Nach Grundsatz 1.1.3 soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Hierzu kann die vorliegende Planung einen wesentlichen Beitrag leisten, da die Verarbeitung der Abfälle zu wertvollen Recyclingwertstoffen in Kalthallen optimiert wird und kein weiterer Flächenverbrauch durch die Planung erfolgt.

Regionalplan der Region Allgäu 16 (10.01.2007)

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

Zur Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern genannten Grundsätze des Flächensparens sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu beachten.

Im Regionalplan Allgäu sind für die wirtschaftliche Entwicklung (Teil B, II Wirtschaft,1) unter anderem folgende Ziele und Grundsätze formuliert: „In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben“ (1.1 G). „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden“ (1.2 Z).

In Abschnitt 2.3 – Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen ist in 2.3.2 (G) „mit den Bodenschätzen ist möglichst nachhaltig und sparsam umzugehen. Es ist anzustreben, umweltunschädliche Ersatzrohstoffe – soweit geeignet und wirtschaftlich vertretbar – zu verwenden.“

Mit den Zielen des Bebauungsplans wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung voll und ganz entsprochen. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine im Industriegebiet ausgewiesene Lagerfläche für Kies, Bauschutt, RC-Mix und Betonabbruch in Anspruch genommen. Die Qualität der Recyclingprodukte wird durch die Aufbereitung in Lagerhallen optimiert und damit die Gewinnung von Bodenschätzen geschont. Somit wird das ansässige Unternehmen gestärkt und es werden Arbeitsplätze vor Ort erhalten.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf

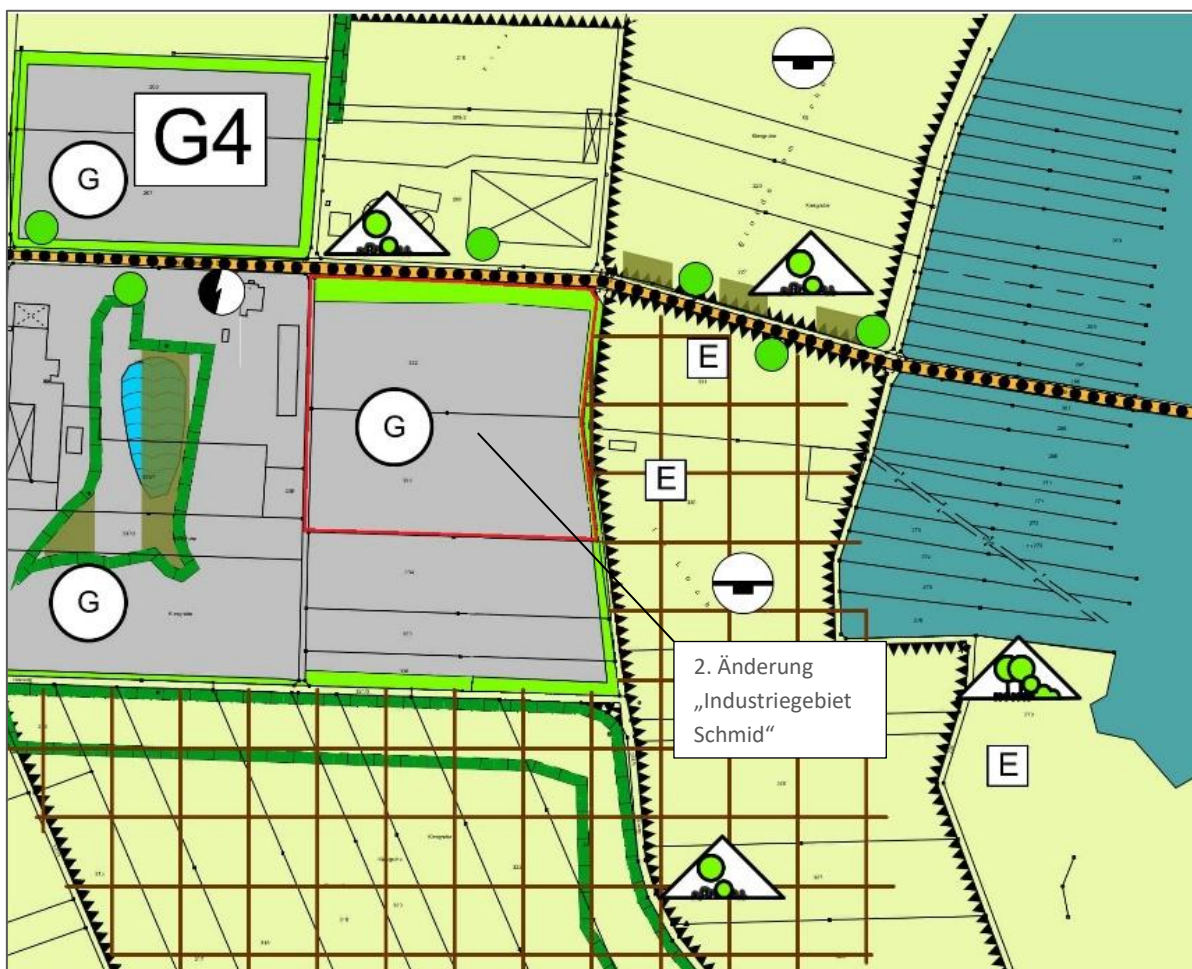


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP (4. Änderung der Gemeinde Westendorf)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf wird das Plangebiet bereits als „Gewerbegebiet“ (grau) dargestellt. Der 2. Änderungsbereich ist mit roter Umrandung dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Baurechtlicher Bestand

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung liegt überwiegend im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Schmid“ aus dem Jahre 2015 und in einem kleinen Teilbereich im Südosten innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schmid“ aus dem Jahre 2020. Der Änderungsbereich betrifft die Flurnrn. 332 und TF 333 Gemarkung Döisingen mit einem Flächenumfang von ca. 3,35 ha.

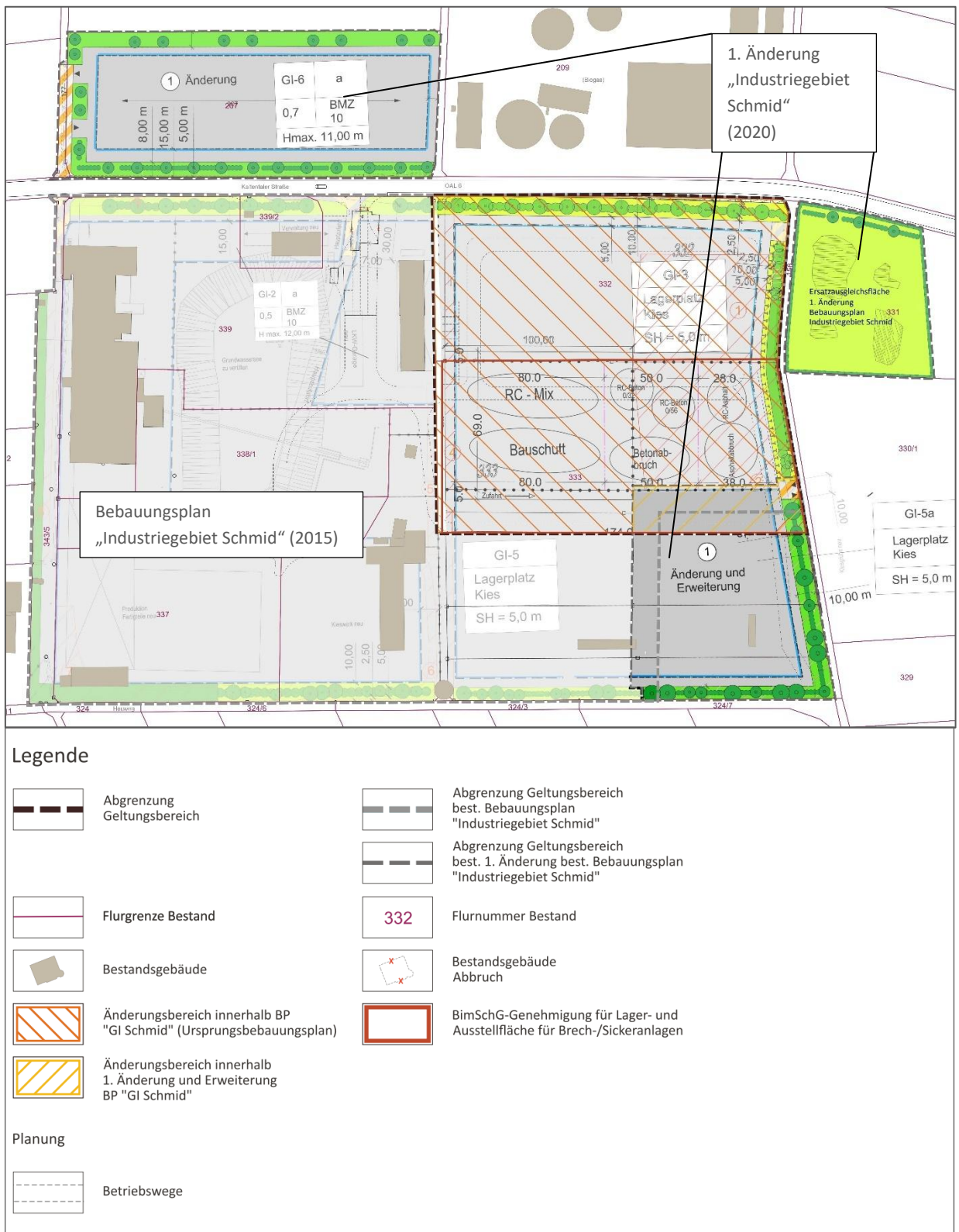


Abbildung 2: Übersicht Bebauungspläne

Die Ursprungsbebauungspläne setzen im Änderungsbereich befestigte Lager- und Aufbereitungsflächen für Kies, Bauschutt, Beton- und Asphaltabbruch und RC-Mix bis zu einer Höhe von 5m fest.

Im Änderungsbereich besteht eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Aufbereitung von Bauschutt und Asphalt, zuletzt geändert mit Bescheid vom 18.01.2016 sowie für die FlNr. 333 eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für erhöhte Durchsatz- und Lagermengen sowie zur Lagerung und Vorbehandlung von Altholz mit Bescheid vom 25.10.2018. Die Genehmigungen umfassen auch den Betrieb einer Brecheranlage. Die kiesbefestigte Lagerfläche ist mit einem Gefälle von 5% herzustellen die Entwässerung der Fläche erfolgt an den Rändern in Teilsickerrohren. Die Lagerflächen für die Aufbereitung von Altholz sind in wasserundurchlässigem Belag herzustellen und über Rohre in ein Schlammabsetzbecken zu entwässern.

2.4 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 BauGB

Die gegenständliche Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Schmid“ wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Teilflächen der Bebauungsplanänderung wurden bisher bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Es besteht auf Teilflächen des Änderungsbereiches bereits eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Verarbeitung von RC-Material aus Asphalt, Bauschutt, Betonabbruch, Holzabfälle sowie Kieslagerflächen. Somit bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst dabei eine Fläche von ca. 3,35 ha und liegt vollumfänglich innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne „Industriegebiet Schmid“ mit 1. Änderung in Dösingen.

Zusammenfassende Betrachtung:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung eines großzügigen Baufensters (Baugrenze) für die Überdachung der bisher ausgewiesenen Freilagerflächen in Form von Kaltlagerhallen mit einer GRZ₁ (überbaubare Fläche für Hallen) von 0,8 geändert. Eine Überschreitung der GRZ für Verkehrsflächen und Lagerflächen (GRZ₂) wird bis zu 1,0 zugelassen. Die erforderliche Eingrünung des Änderungsbereiches ist durch die Ausweisung von privaten Grünflächen im Randbereich sichergestellt, so dass die allgemein für Industriegebiete vorgegebene GRZ von 0,8 nur geringfügig mit 0,85 überschritten wird.
- Hinsichtlich der Grünordnung wird der durchgängige Erhalt der ortsbildprägenden Randeingrünungen sichergestellt. Der Anteil bestehender Grünflächen wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht eingeschränkt, sondern zum Teil im Bestand geschützt, erweitert und aufgewertet. Durch die Festsetzung eines erweiterten Pflanzgebotes ist die landschaftliche Einbindung der geplanten Kaltlagerhallen gewährleistet und die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden minimiert.
- Mit der Festsetzung von allgemeinen Artenschutzmaßnahmen können mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

- Durch die Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung (GI) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange erkennbar. Mit den Festsetzungen werden die im Bestand vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen rechtlich fixiert und mögliche Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen vermieden. Eine zusätzliche bedeutsame Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.
- Von den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Höhen, Dachformen etc.) sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Die Zulässigkeit von Dachflächen ermöglicht zusätzlich eine energetische Nutzung der Dachflächen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet (gemäß Anlage 2 des BauGB).
- Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind darüber hinaus im nachfolgenden Kapitel (Naturschutzfachliche Belange) detailliert abgehandelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des einfachen Verfahrens nach § 13 BauGB werden somit nach überschlägiger Vorprüfung des Einzelfalles erfüllt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. 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. Gleichwohl wird für die geplanten zusätzlichen Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung der bisher ausgewiesenen Lagerflächen ein naturschutzfachlicher Ausgleich festgesetzt und damit die mit dem Vorhaben unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet liegt im Industriegebiet für ein Kieswerk mit Betonteilfertigteilwerk und Bauschutt aufbereitung südlich der Kaltentaler Straße (OAL 6) im Umfeld eines Kiesabbaugebietes in einer Entfernung von ca. 400m zum Ortsrand von Dösingen im Nordwesten. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,35 ha und liegt auf den Fl. Nrn. 332 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 333 der Gemarkung Dösingen. Der Änderungsbereich wird durch die Kanzacher Straße im Norden, dem Kies und Betonfertigteilwerk im Westen und Süden sowie einem Wirtschaftsweg (FINr. 156) im Osten begrenzt.

Derzeit wird der Änderungsbereich als Lagerfläche für Bauschutt und Recyclingwertstoffe genutzt. Außerhalb der internen Betriebswege, die überwiegend in Beton/ Asphalt befestigt sind, sind die Lagerflächen überwiegend kiesbefestigt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Betriebstankstelle. Im Norden und Osten sind Gehölzflächen als Randeingrünung und Entwässerungsanlagen vorhanden.



Abbildung 3: Luftbildübersicht/ Bestandsnutzung, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3.2 Baugrund und Topographie

Der Änderungsbereich ist heute weitgehend ebenflächig verfüllt. Insofern weist der Änderungsbereich bis auf die Randeingrünung keine natürliche Bodenschichtung mehr auf. Das Geländenniveau liegt im Bereich der Kaltentaler Straße im Norden bei ca. 693,30 m ü.NHN und steigt nach Süden bis ca. 695,50 m ü.NHN gleichmäßig an. Die Hauptzufahrt im Westen außerhalb dem Änderungsbereich liegt bei 693,00 m ü.NHN. Damit ergibt sich eine mittlere Geländeneigung im Änderungsbereich nach Norden von ca. 1%. Der maßgebliche Grundwasserspiegel steht bei ca. 677,51 m ü.NHN ca. 15m unter dem Gelände an.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der durch Straßen und Abbauflächen abgeschnittenen, isolierten Lage des Änderungsbereiches ist ein Zufluss bei Starkregenereignissen aus den angrenzenden Gebieten nicht beachtlich. Ein Teil des westlichen Werksgeländes wird jedoch zum Änderungsbereich hin entwässert. Es wird hierzu auf die nachfolgend beschriebene Entwässerungskonzept in Kapitel 4.2 verwiesen.

Überschwemmung/Hochwasser

Außerhalb des Plangebietes im Westen verläuft die Gennach, als Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsflächen, Hochwasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Versickerung/Durchlässigkeit

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

3.3 Erschließung

Das Betriebsgelände wird von der Kaltentaler Straße (OAL 6) über die zentrale Hauptzufahrt erschlossen. Im Rahmen der Neuordnung des Betriebes ist nach Rückbau des Gebäudes eine Begradigung des Einfahrtsbereiches vorgesehen. Eine weitere Zufahrt von der Kaltentaler Straße in den Änderungsbereich ist nicht zulässig. Bei Bedarf ist auf der Kaltentaler Straße in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung eine Linksabbiegespur herzustellen. Der Änderungsbereich wird über bestehende interne Betriebswege im Werksgelände erschlossen. Im Osten sind zwei Ausfahrten aus dem Betriebsgelände auf den Flurweg (FINr. 156) vorhanden, die auch beibehalten werden.

3.4 Emissionen/Immissionen

Der 2. Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bereits in den Ursprungsbebauungsplänen „Industriegebiet Schmid“ mit 1. Änderung schalltechnisch geregelt. Auf das Schallschutzgutachten TÜV Süd vom 21.10.2019 wird hierzu verwiesen, dessen Lärmemissionskontingentierung für den vorliegenden Änderungsbereich übernommen wurde.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur randlichen Abschirmung des Industriegebietes mit Pflanzgeboten in der vorliegenden Änderung übernommen bzw. ergänzt, so dass weiterhin eine optische und akustische Abschirmung des Gebietes nach außen ebenso wie eine Reduktion von Staubemissionen gewährleistet werden kann.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Industriegebietes führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

4 Änderungsumfang der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Analog werden zur Abgrenzung der zulässigen Nutzungen die bisherigen Bezeichnungen der Bauquartiere GI-3, GI-4 und GI-4a in das neue Bauquartier „GI-3 neu“ überführt. Zur Abgrenzung der geplanten Bodenwaschanlage wird das Quartier „GI-4 neu“ ergänzt. In den neuen Bauquartieren werden die bisherigen zulässigen Nutzungen unverändert übernommen und als Erweiterung zu den Lagerplätzen auch die Errichtung von Kaltlagerhallen zugelassen. Die neuen Bauquartiere unterscheiden sich im Wesentlichen nur durch die zulässige bauliche Höhe der Gebäude. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch eine Nutzungskordel im Plan.

Nicht zugelassen werden im Änderungsbereich, wie bisher Einzelhandelsbetriebe sowie die in §9 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen.

Aufgrund der Größe der geplanten Kaltlagerhallen ist analog zum Ursprungsbebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gegenüber der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässt.

Die Lage der Kaltlagerhallen wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Gebäudeplanung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Auf Grund heute nicht abschließend absehbarer, betriebsnotwendiger Anforderungen wird ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit baulichen Anlagen von 1,5 m zugelassen. Grundsätzlich sind notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Gemeinde) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Im Plangebiet gilt die Abstandsregelung gemäß Bayerischer Bauordnung für Industriegebiete. Damit kann ausreichend sichergestellt werden, dass städtebauliche Missstände im Plangebiet vermieden werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl für bauliche Anlagen (Kaltlagerhallen) von GRZ_1 0,80 festgesetzt. Durch die notwendige Situierung und Sicherstellung der Grünordnung werden im Änderungsbereich private Grünflächen ausgewiesen, so dass eine Nutzung auf dem verbleibenden Bauland mit Lagerflächen, Betriebswegen, Stellplätzen und Nebenanlagen eine GRZ_2 mit 1,0 zugelassen wird. Insgesamt wird dadurch im Änderungsbereich ein resultierender Überbauungsgrad von ca. 0,85 erreicht, was nur knapp über dem für GE- und GI-Gebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,8 liegt. Dies dient auch dem Ziel der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.

Das bauliche Umfeld ist heute bereits durch die genehmigten technischen Anlagen für die Betonfertigteilherstellung, Sortieranlagen und Förderbänder geprägt, die punktuell max. Höhen von 32 m über Gelände aufweisen. Im benachbarten Ursprungsbebauungsplan sind bauliche Anlagen bis 20 m

(GI1) zugelassen, die für flächig untergeordnete, technisch erforderliche Anlagen ausnahmsweise um 10 m überschritten werden können. Da im Änderungsbereich Gebäude mit flach geneigten Dächern errichtet werden sollen, wird die Gebäudehöhe über max. zulässige Wandhöhen geregelt. Insofern wurden Flachdächer, als auch flach geneigte Dachformen auf max. 6° begrenzt.

Hierzu werden für die zwei Kaltlagerhallen (Schüttguthalle für die Bodenaufbereitung und Kalthalle für Recycling) absolute maximale Wandhöhen in m ü.NHN festgesetzt. Für die in GI-4 neu abgesetzte Einhausung der geplanten Bodenwaschanlage bzw. der Wasseraufbereitungsanlage sind absolute Wandhöhen bis max. 714,00 m ü.NHN zulässig. Als Bezugspunkte für die max. Wandhöhe wurde in jedem Quartier die minimale und die maximale Höhe der OK-Bodenplatten der Kalthallen bzw. der Bodenwaschanlage festgelegt. Dies war erforderlich, da die Bodenplatten mit einem Gefälle von ca. 2% nach Außen ausgeführt werden. Als weiterer Höhenbezugspunkt im Gelände wurde hierzu der Höhenbezugspunkt am Nordost-Eck der bestehenden Tankanlage (= bestehendes Gelände) mit 693,77 m ü.NHN in die Planzeichnung eingetragen. Der Höhenbezugspunkt ist mit dem Bestands Gelände und den umliegenden Lagerflächen abgestimmt. Gegenüber der technischen Planung wurde dabei ein Spielraum für die Dachkonstruktion von +30cm eingeräumt. Mit den Höhenfestsetzungen werden max. Wandhöhen für die Schüttguthalle in GI-3 neu und der Kalthalle in GI-5 neu von 14,80m und eine max. Firsthöhe von 16,40m über der jeweils niedrigsten OK-Bodenplatte zugelassen. Damit leitet sich die bauliche Entwicklung auch aus den Höhenfestsetzungen im Nachbarbebauungsplan ab. Für die abgesetzte Bodenwaschanlage in GI-4 ergibt sich aufgrund der technisch notwendigen Anlagenhöhe eine Einhausung mit einer max. Wandhöhe (OK-Attika) von 20,30m über der niedrigsten zugelassenen OK-Bodenplatte. Die geplanten Kaltlagerhallen fügen sich daher in das Betriebsgelände ein, bzw. ordnen sich in Teilen unter, sodass eine erhebliche Auswirkung im Landschafts- und Ortsbild vermieden wird.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Bereich der Anbauverbotszone entlang der OAL 6 von 15 m zum Fahrbahnrand ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als standortgerechte Grünfläche für die Randeingrünung zu entwickeln. Die bestehende Sickermulde und die mögliche Erweiterung nach Osten, einschließlich dem geplanten Absatzbecken liegen außerhalb der Anbauverbotszone. Die baulichen Anlagen (Kaltlagerhallen) sind mind. 32m vom Fahrbahnrand der Kaltentaler Straße entfernt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Zusätzlich werden im Änderungsbereich entlang der OAL 6 weitere Ein- und Zufahrten in das Werksgelände ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll der Verkehrsfluss auf der Kaltentaler Straße aufrecht erhalten werden. Die Tiefbauverwaltung behält sich vor, dass bei einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf Kosten des Verursachers eine Linksabbiegespur auf der OAL 6 für die bestehende Werkzufahrt zu errichten ist, um die Leichtigkeit des Verkehrs sicherzustellen und mögliche Gefahrenpotentiale zu vermeiden.

4.2 Vorhabensbeschreibung

Es ist vorgesehen das Vorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Die offene Schüttguthalle im Norden wird zuerst in einem ersten Bauabschnitt errichtet.

Auf dem nördlichen Bereich wird das Bodenmaterial angefahren, in der Schüttguthalle in den Lagerboxen vorsortiert und anschließend der Bodenwaschanlage im östlichen Bereich zugeführt.

Die Überdachung erfolgt in Fachwerkträgerbauweise in einem flach geneigten Satteldach (Flachdach). Unter der Überdachung sind längs der Halle Schüttgutboxen in einheitlicher Bauweise angeordnet, die von Außen beliefert werden. In der Mitte der Halle wird das vorsortierte Bodenmaterial dem Aufgabebunker zugeführt, der das Material über ein Förderband der Bodenwaschanlage im Osten übergibt. Die gereinigten Endprodukte aus der Bodenwaschanlage werden in Lagerboxen zur Weiterverwertung als Zuschlagsbaustoffe für Asphalt, Beton etc. klassifiziert. Der nicht verwertbare Anteil wird seiner bestimmungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Der östliche Bereich ist für die Bodenwaschanlage und die Wasseraufbereitung von der Schüttguthalle abgesetzt und allseitig bis zu einer Höhe von max. 20,30 m über dem Niveau der OK-Bodenplatte eingehaust.

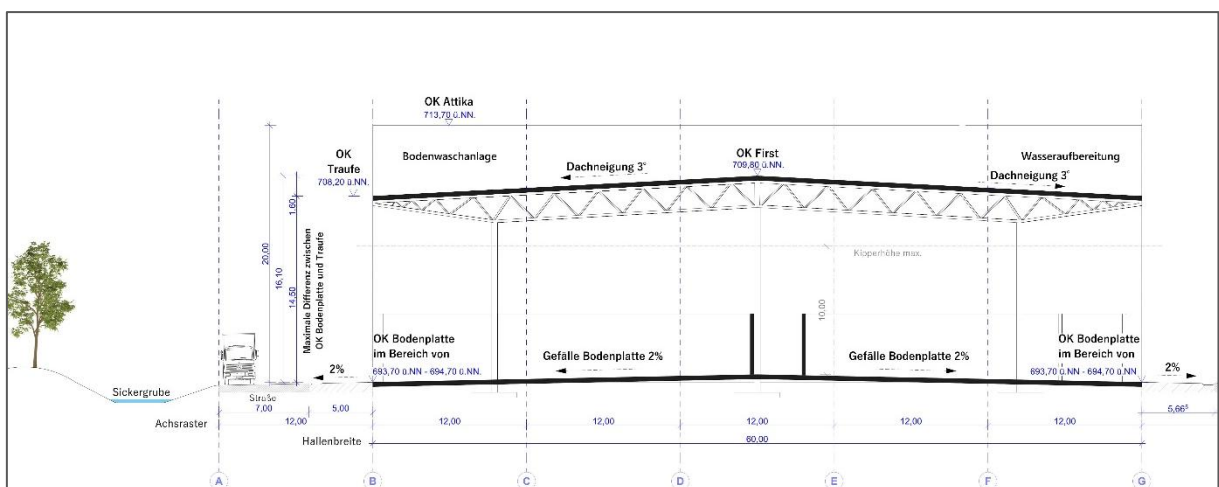


Abbildung 4: Schüttguthalle (BA1) Querschnitt Nord-Süd, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH

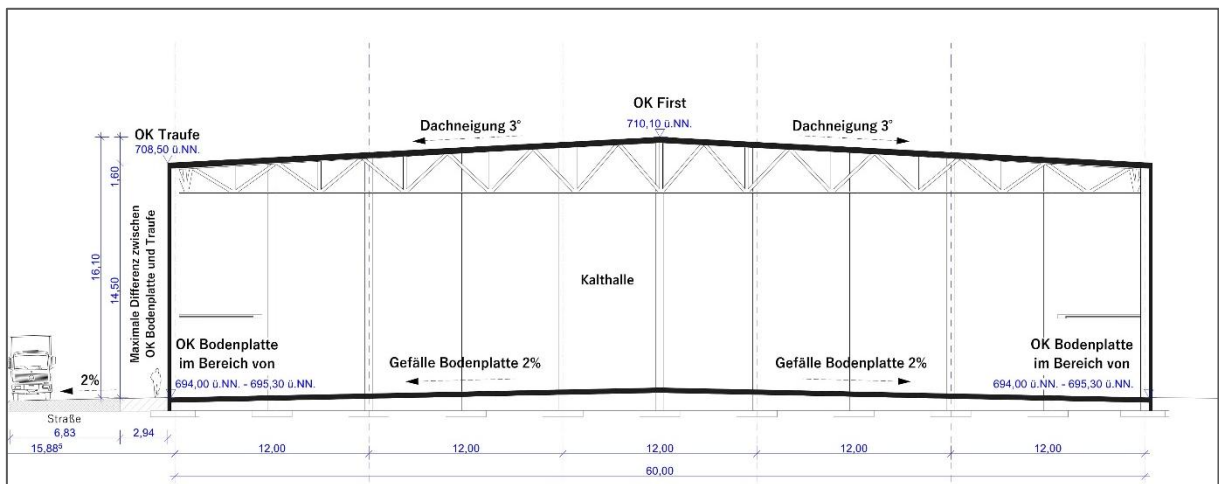


Abbildung 5: Kalthalle (BA2) Querschnitt Nord-Süd, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH

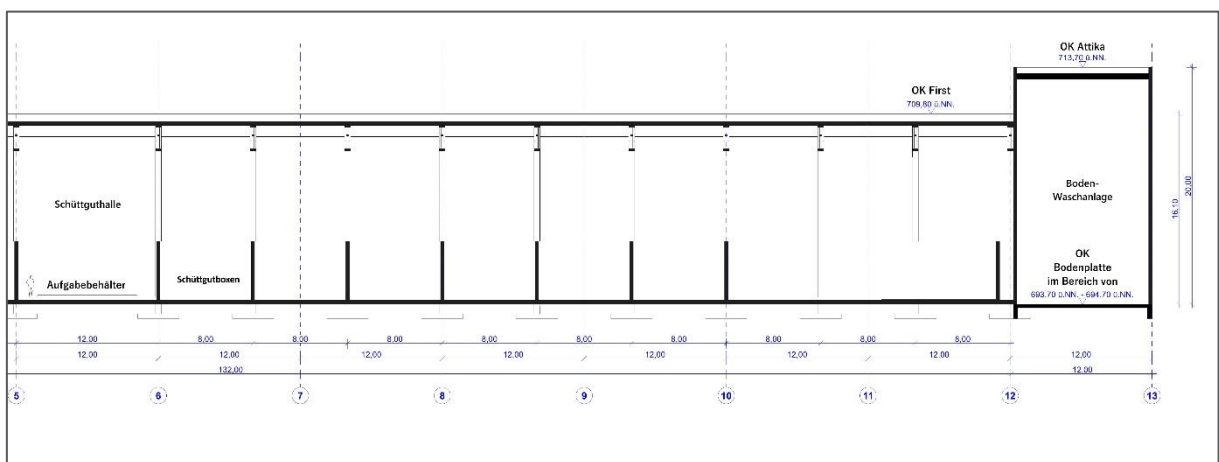


Abbildung 6: Schüttguthalle, Bodenwaschanlage (BA1) Längsschnitt Nordost, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH

Die Kalthalle im Süden wird in einem 2. Bauabschnitt für das Recycling von Beton, Asphalt und Altholz gemäß vorhandener BlmSch-Genehmigung errichtet.

Die Konstruktion der Halle entspricht der Schüttguthalle, jedoch mit geschlossenen Außenwänden. Die Zufahrten erfolgen über Rolltore an den Längsseiten der Halle.

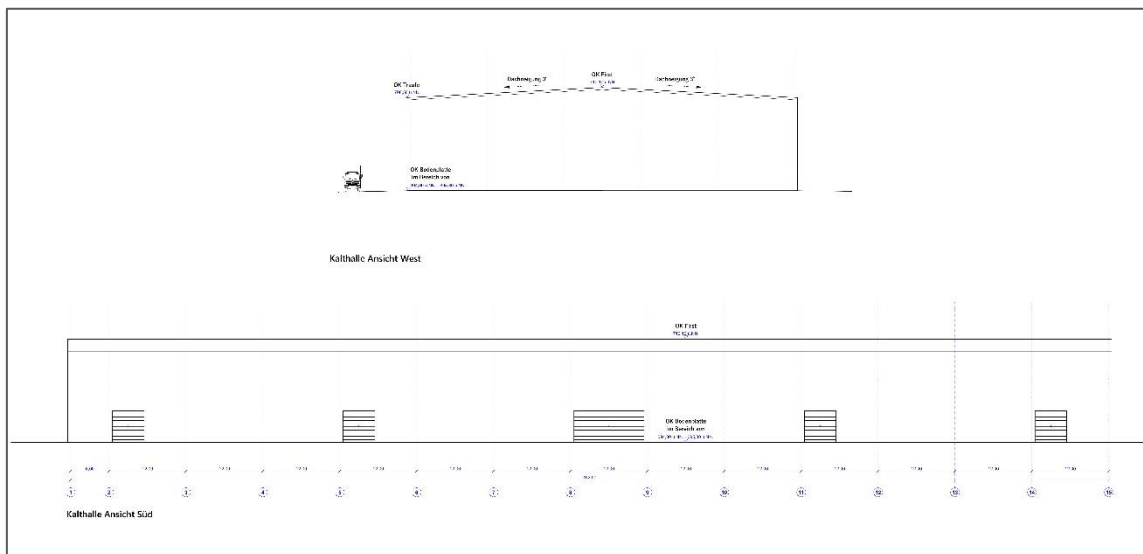


Abbildung 7: Kalthalle (BA2) Ansicht West und Süd, Quelle: Fa. Schmid Fertigteile GmbH

Die Hallen werden von Umfahrstraßen in Beton oder Asphalt erschlossen.

Nach Osten über den öffentlichen Feldweg FINr. 156 sind gemäß einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde Dösingen weiterhin zwei interne Betriebszufahrten auf die östlichen Grundstücke hergestellt, die erhalten bleiben.

4.3 Entwässerungskonzept

Das Baufeld liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Entwässerung des Niederschlagswassers der Dächer erfolgt über die traufseitigen Rinnen. Von dort wird das Niederschlagswasser in eine ausreichend dimensionierte Zisterne eingeleitet. Der Überlauf der Zisterne erfolgt in das Absetzbecken mit Schlammfang und wird in den bestehenden Sickergraben im Norden des Baufeldes zur Versickerung gebracht.

Das gesammelte Niederschlagswasser aus der Zisterne wird als Brauchwasser der Bodenwaschanlage zugeführt. Das Waschwasser für den Betrieb der Bodenwaschanlage wird in einem geschlossenen Kreislauf wieder aufbereitet.

Die Entwässerung der Umfahrstraßen und Verkehrswege erfolgt über seitliche Rinnen und Regenwasserkanäle direkt in das Absetzbecken. Das dort gesammelte Niederschlagswasser wird nach Vorreinigung in den Sickergraben eingeleitet. Die Größe des Schlammfanges des Absetzbeckens wird hierzu ausreichend dimensioniert und der bestehende Sickergraben nach Osten bis zum Absetzbecken verlängert.

4.4 Grünordnung

Ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen werden im Änderungsbereich die im Ursprungsbebauungsplan festgelegten grünordnerischen Ziele beachtet und beibehalten. Diese sind:

- Bestmöglicher Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Randeingrünung nach Norden zur Kaltentaler Straße und nach Osten
- Erweiterung und Nachverdichtung der teils lückigen Randeingrünung durch Verbreiterung der Grünfläche und Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Reduzierung der Flächenversiegelung, wo technisch möglich, sofern eine Beeinträchtigung des Bodens / Grundwasser ausgeschlossen werden kann
- Naturschutzfachliche und ökologische Aufwertung der Grünflächen.

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

Private Grünflächen

Die nicht bepflanzten privaten Grünflächen sind als artenreiche Extensivwiesen mit standortgerechten regional bedeutsamen Regelsaatgutmischungen anzulegen und durch Pflege weiterzuentwickeln. Grundsätzlich dienen die Grünflächen auch zur ordnungsgemäßen Versickerung mit nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Im Wesentlichen gelten auch bei Nachpflanzungen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Im direkten Umgriff der geplanten Kaltlagerhallen zu den Umfahrstraßen sind aus betriebstechnischen Gründen keine Bepflanzung, auch nicht in Form von Wandbegrünungen möglich. Dafür werden Pflanzbindungen an den Randzonen des Betriebsgeländes ausgewiesen. Bereits heute ist das Areal durch die bestehenden ca. 10 m breiten Randeingrünungen entlang der Kaltentaler Straße nach Norden, als auch nach Osten weitestgehend abgeschirmt. Diese Randeingrünungen werden durch die Festsetzung von Baumreihen und Feldhecken verstärkt und damit die zusätzlich mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen im Landschaftsbild minimiert (siehe auch Kapitel 6.8).

4.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

4.5.1 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem, als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen sind (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke). Anfallendes Niederschlagswasser

soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen wird zunächst der Bodenwaschanlage in einem Wasserbehälter zugeleitet und der Überschuss in den Sickergraben im Norden eingespeist. Die Verkehrsflächen werden über eine geeignete Vorbehandlungsanlage (Absetzbecken) ebenfalls in die Sickermulde entwässert. Die anerkannten Regeln zur Behandlung und zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zu beachten.

4.5.2 Emissionskontingentierung

Im Zuge des Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens (2018) wurde ein schalltechnisches Gutachten von TÜV Süd erstellt und dieses für die 1. Änderung am 21.10.2019 fortgeführt. In den Gutachten wird die schalltechnische Verträglichkeit der industriellen Bauflächen mit den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und zur Vermeidung unzulässiger Geräuschimmissionen für einzelne Teilgebiete Emissionskontingente festgelegt. Die schalltechnischen Festsetzungen gelten auch für die vorliegende 2. Änderung unverändert, da mit der Planung keine neuen Kontingentflächen in Anspruch genommen werden und auch der Materialdurchsatz der Recyclingstoffe nicht erhöht wird. Durch die Verlagerung der lärmintensiven Bauschutttaufbereitung von der Freifläche in die Hallen „im Trockenen“ wird erwartet, dass sich die Lärm- und Staubemissionen weiter vermindern. In Verbindung mit der Errichtung einer modernen Bodenwaschanlage in der Halle wird der Anteil der recycelbaren Materialmenge optimiert und dadurch Transportverkehr reduziert. Somit werden mit dem Vorhaben keine zusätzlichen lärmintensiven Nutzungen durch den Betrieb, als auch durch den betriebsbedingten Transport- und Lieferverkehr ausgelöst.

Insofern kann auch mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten erwartet werden. Der schalltechnische Nachweis ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu führen.

Die Kontingentflächen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplänen in die Planzeichnung übertragen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Das Industriegebiet ist zusammen mit gewerblich genutzten Flächen in einer abgesetzten Lage an der Kaltentaler Straße zur nächstgelegenen Ortschaft Dösingen im Westen entwickelt. Neben den untergeordneten Verwaltungsgebäuden ist das Industriegebiet mit teils bis zu 32 m hohen technischen Anlagen und Betriebsgebäuden des Kies- und Betonfertigteilterwerkes geprägt. Die Außenwirkung des Gebiets wird durch die bestehenden Straßenbegleitgehölze entlang der Kaltentaler Straße begrenzt. Die örtlichen Bauvorschriften und insbesondere die Gestaltungsfestsetzungen konzentrieren sich deshalb auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, um erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine der Gebietsart bestimmungsgemäße Bebauung zu ermöglichen.

5.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Dachform wird im Wesentlichen von den technisch notwendigen Anlagen und Nutzungen bestimmt. Insofern wurde von einer verbindlichen Festsetzung der Dachform bzw. Dachausrichtung abgesehen. Für die im Änderungsbereich zulässigen Hauptgebäude, wie Kaltlagerhallen für die Aufbereitung von Schüttgut und das Recycling von Wertstoffen sowie der technischen Anlagen für die Bodenwaschanlage und Wasseraufbereitung sind zur Reduzierung der Außenwirkung nur flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 6° zulässig. Die Außenwirkung der Gebäude wird daher maßgebend durch die Gebäudehöhe über die Begrenzung der höchstzulässigen Wandhöhe bestimmt. Bei untergeordneten Gebäuden und Nebengebäuden sind abweichende Dachformen mit Dachneigungen bis zu 24° zulässig. Die Dachform und Material-, bzw. Farbgebung ist im Änderungsbereich einheitlich zu gestalten. Dachfarben sind in grau oder rot bis dunkelbraun zu halten. Bei Außenverkleidungen und Fassaden sind in der Umgebung auffällige grelle und glänzende bzw. spiegelnde Farbanstriche und Materialien unzulässig. Auf den Dächern sind grundsätzlich auch PV-Anlagen in Kombination mit Gründächern zulässig, so dass der Bebauungsplan die Klimaschutzziele und Vorgaben der Bundesregierung ermöglicht.

5.2 Sonstige örtliche Vorschriften

Einfriedungen:

Einfriedungen sind gemäß BayBO auszuführen und in ortsüblicher und landschaftsbildlich gefälliger Form zu gestalten. Sie müssen kleintierdurchlässig sein, d. h. zwischen Einfriedung und Boden müssen 10 cm Abstand sein. Sockelmauern sind unzulässig.

Geländemodellierungen:

Das ehemalige Kiesabbaugebiet ist bereits weitestgehend rekultiviert und als Betriebsgelände eingeebnet. Ein natürliches Gelände besteht nicht mehr. Insofern werden keine speziellen Festsetzungen für die Geländemodellierung im Änderungsbereich vorgegeben. Das Betriebsgelände darf soweit verändert werden, wie es zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Hierzu ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen.

Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Im Plangebiet sind Zufahrten und Stellplätze, sofern mit dem Anlagenbetrieb und den gesetzlichen Anforderungen möglich bzw. zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten.

Werbeanlagen

Da der Änderungsbereich an der OAL 6 liegt, sollen negative Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden werden. Ebenso soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der OAL 6 nicht durch das Vorhaben gestört werden. Insofern wurden Werbeanlagen eingeschränkt. Sofern Werbeanlagen errichtet werden, sollen diese zum Straßenraum hin in Summe homogen und ruhig erscheinen. Aus diesem Grund wurden Werbeanlagen auf Einfriedungen und Gebäuden beschränkt, wenn sie auf die

tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen und das Straßenbild nicht verunstalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Versorgungsleitungen:

Aus Gründen des Landschaftsbildes sind notwendige Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch anzulegen.

6 Naturschutzfachliche Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Industriegebiet Schmid“ wird nach § 12 BauGB in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

6.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet geprägt durch die bestehende Nutzung als Lagerfläche der Fa. Schmid. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Gelände nicht mit Gebäuden bebaut. Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes kommt es durch die Errichtung der Bodenwaschanlage sowie der Kalthalle zu einer optischen Veränderung. Durch die bestehenden Straßenbegleitgehölze entlang der OAL 6 ist das Baugebiet von Norden und von Dösing aus nur sehr bedingt einsehbar. Um hier die Auswirkung weitestgehenden gering zu halten und erhebliche negative Auswirkungen zu vermeiden, ist eine Optimierung der Eingrünung geplant. Insgesamt wird die Stoff- und Betriebsfläche nicht erweitert. Durch die geplanten Hallen sollen lediglich die bereits stattfindenden Arbeitsprozesse effizienter gestalten werden. Daher kann eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine zusätzliche Belastung durch Lärm ausgeschlossen werden. Die bestehenden Lärmkontingente des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert gültig. Da die Bestandsfläche keinen Wert für die Erholungsnutzung hat, können Auswirkungen in diesem Wirkpfad ausgeschlossen werden.

Insgesamt können die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bis mittel eingeschätzt werden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 047 „Lech-Wertach-in der Haupteinheit D64 „Donau-Iller-Lech-Platten. Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Die nächstgelegenen Biotope liegen in mehr als 450 m Entfernung und werden dementsprechend von den Planungen nicht berührt. Östlich unmittelbar angrenzende sowie nördlich und südlich (in geringer Nähe) befinden sich Ausgleichflächen. Die Flächen werden von der Planung bis auf die weitere ökologische Aufwertung durch die von der Planung ausgelösten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen, nicht berührt.

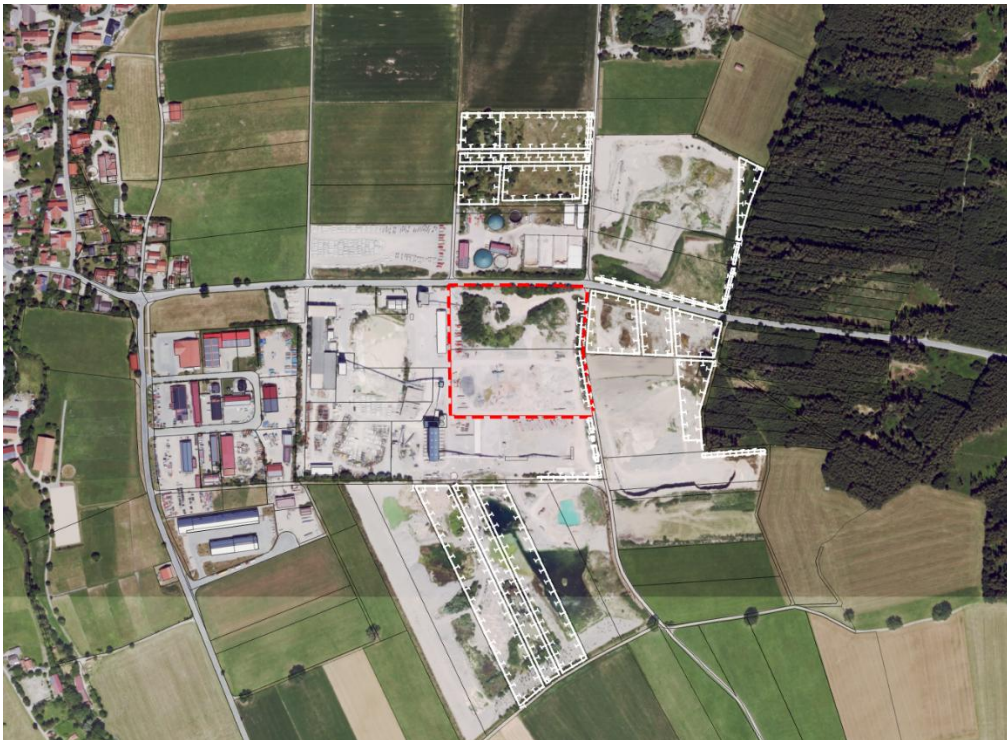


Abbildung 8: Bestehende Ökokontoflächen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Der Änderungsbereich wird derzeit als Lagerfläche für Sand, Kies und Bauschutt genutzt. Die sandig-kiesigen Offenflächen des Plangebiets sind durch häufiges Befahren stark verdichtet und weisen nur stellenweise einen Bewuchs mit typischen Pflanzen ruderaler Standorte auf, darunter Berufkraut (*Conyza canadensis*), Knöterich (*Polygonum* sp.), Kamille (*Matricaria chamomilla*) und Kompasslattich (*Lactuca seriola*). Im Norden und Osten grenzen Hecken das Betriebsgelände ab. Enthalten sind überwiegend junge Gehölze wie Schwarzer Holunder, Robinie, Berg-Ahorn, Eschen, Kirschen sowie Sal- und Silberweiden.



Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
B112-WH00BK Mesophile Gebüsche/Hecken	Gebiete ohne Bedeutung
O621 Block und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen, naturfern	Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)
V11 Verkehrsflächen des Straßen- verkehrs, versiegelt	Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)

Abbildung 9: Bestandskartierung gem. BayKompV

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 09.01.2025) durchgeführt. Im Zuge dessen wurden Fledermäuse, Vögel und Amphibien kartiert und notwendige Maßnahmen abgeleitet:

Fledermäuse

Innerhalb des Landkreises Ostallgäu ist gemäß den Artinformationen des LfU mit einem Vorkommen von insgesamt 19 Fledermausarten zu rechnen. Für keine dieser Arten stellt das intensiv genutzte und weitestgehend vegetationslose Plangebiet ein typisches Nahrungshabitat dar. Ein Vorkommen von Fledermäusen im Bereich des Plangebiets ist lediglich während dem Wechsel zwischen Quartier und Nahrungshabitaten (sog. Transferflüge) zu erwarten. Die angrenzenden, renaturierten Kiesgruben stellen für Fledermäuse ideale Nahrungshabitats dar. Insbesondere das Stillgewässer auf den Flurnummern 317-323 bietet aufgrund seiner Größe, dem weitestgehenden Fehlen von Licht und Lärm und der Nähe zu potentiellen Quartierstandorten (Wald und Siedlung) ideale Voraussetzung für die Nahrungssuche. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann eine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da sich keine potentiellen Quartierstrukturen innerhalb des Eingriffsbereichs befinden.

Für die mögliche Nutzung der östlich und nördlich des Plangebiets verlaufenden Feldhecken als Orientierungshilfe bei Transferflügen ist keine erhebliche Störung für ansässige Population zu erwarten, da die Hecke bestehen bleibt und auch die neu geplanten Hallen auf der westlichen Seite der Hecke zur Orientierung dienen könnten. Die östliche Seite der Hecke bleibt von dem Vorhaben unbeeinflusst und kann als Korridor für Transferflüge genutzt werden.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben für die Artgruppe Fledermäuse kann somit ausgeschlossen werden.

Vögel

Innerhalb von Flurnummer 332 und 333 bietet die östlich gelegene Hecke für typische Heckenbrüter geeignete Niststandorte (Bluthänfling, Dorngrasmücke, Stieglitz oder Goldammer). Die Hecke im Norden ist als Nistplatz durch die Umgebung (Straße, Gebäude) dagegen eher ungeeignet und ist als Revier für typische Heckenbrüter weniger geeignet. Eine Nutzung des Plangebiets als Brutgebiet durch den Flussregenpfeifer ist aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Hecken, Gebäude und Förderbänder sowie der intensiven betrieblichen Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten. Für Höhlenbrüter (v.a. Sperlinge, Hausrotschwanz, Star) sowie Greifvögel (z.B. Mäusebussard) bieten die jungen Gehölze keine geeigneten Niststandorte. Als Nahrungsgäste sind Durchzügler oder Brutvögel angrenzender Flächen zu erwarten, darunter Bachstelzen, Hausrotschwänze oder Rabenkrähen. Sowohl Flurnummer 332 als auch 333 stellen aber keine essentiellen Nahrungs- oder Rasthabitats für Vögel dar. Innerhalb des Stillgewässers der renaturierten Flurnummern 317-323 wurden während der Relevanzbegehung einige seltene Vogelarten beobachtet (Tafelenten, Zwergtaucher, Uferschwalben) aufgrund dieser Beobachtung kann eine hohe Bedeutung dieser Fläche für die regionale Avifauna angenommen werden. Dort sind Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben jedoch nicht zu erwarten.

Für die bau- oder anlagebedingten Störungen, welche mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehen (Lärm, Kulissenwirkung), kann eine verdrängende Wirkung auf ansässige Vogelarten angenommen werden (hier Heckenbrüter).

Obwohl die Hecke bei Umsetzung des Vorhabens erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass deren Eignung als Fortpflanzungsstätte für Heckenbrüter beeinträchtigt wird. Für die anlagebedingte Kulissenwirkung, welche mit dem Bau der Lagerhallen und der Bodenwaschanlage einhergeht, kann deshalb eine verdrängende Wirkung auf typische Heckenbrüter angenommen werden. Auch der baubedingte Lärm und die Bewegungsunruhe durch die Baustellenfahrzeuge können eine verdrängende Wirkung auf ansässige Heckenbrüter oder solche in der unmittelbaren Umgebung haben. Während der Brutzeit kann dies zu einer Aufgabe des Brutgeschehens und damit zu einer vorhabensbedingten Tötung der Jungvögel im Nest führen.

Reptilien

Innerhalb des Landkreises Ostallgäu kommen gemäß den Artinformationen des LfU die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als europarechtlich geschützte Reptilienarten vor. Die renaturierten Kiesgruben angrenzend an das Plangebiet stellen ideale Zauneidechsenhabitats dar, weshalb ein Vorkommen von Zauneidechsen im räumlichen Umfeld zu erwarten ist.

Das Plangebiet selbst eignet sich nur stellenweise als dauerhaften Lebensraum. Die Kies-, Stein-, und Bauschutthaufen werden im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung immer wie umgelagert, abgebaut oder aufgeschüttet. Eine Eignung als Winterquartier- oder Eiablageplatz ist deshalb kaum gegeben. Offene Fläche, welche nicht als Lagerplatz genutzt werden, sind durch die häufige Befahrung mit schweren Fahrzeugen stark verdichtet und eignen sich deshalb nicht als dauerhaften Lebensraum für Zauneidechsen. Ein Vorkommen mit geringer Individuendichte sowie sporadisches Einwandern während der Nahrungssuche oder auf der Suche nach neuen Lebensräumen (abwandernde Jungtiere) ist jedoch grundsätzlich möglich.

Werden im Zuge des Vorhabens Steinhäufen und andere potentielle Habitatstrukturen entfernt, kann es zu einer Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten der Zauneidechse kommen. Bei Eingriffen in von Zauneidechsen besiedelte Lebensräume ist durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme sowie durch den baubedingten Lärm, Erschütterungen und Bewegungsunruhe einer erheblichen Störung nicht auszuschließen. Da für den Eingriffsbereich ein Vorkommen von Zauneidechsen in geringem Umfang nicht auszuschließen ist, geht mit der Umsetzung des Vorhabens ein Tötungs- und Verletzungsrisiko einher.

Amphibien

Gemäß der online-Datenabfrage des LfU sind für den Landkreis Ostallgäu unter anderem die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*) und der Kleine Wasserfrosch (*Pelodytes lessonae*) als vorkommende Amphibienarten aufgelistet. Aus den umliegenden Kiesgruben sind Nachweise der Gelbbauchunke, des Kammmolches und des Laubfrosches bekannt. Wie für die Zauneidechse ist auch für Amphibien ein sporadisches Einwandern in das Plangebiet möglich. Da sich die Lebensstätten der Amphibien jedoch südlich (Gewässer) bzw. südöstlich (Wald) befinden, ist mit keinen regelmäßigen Wanderbewegungen nach Norden durch das Plangebiet zu rechnen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist deshalb nicht zu erwarten.

Weitere Arten / Artengruppen

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Verbreitung der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und / oder es liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Typische Raupen-Nahrungspflanzen streng geschützter Schmetterlingsarten (z.B. Weidenröschen) wurden auf der Fläche nicht festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen ist daher nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 - Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar, zu beginnen und sukzessive fortzuführen, sodass Störquellen für Vögel bereits während der Suche nach einem geeigneten Nistplatz erkennbar sind.

V 2 - Abfangen von Reptilien

Der Eingriffsbereich ist im Vorfeld der Bauarbeiten im Frühjahr (März-Mai) oder Herbst (August-September) auf vorhandene Zauneidechsen zu kontrollieren. Werden Zauneidechsen festgestellt, sind diese abzufangen und in einen Ersatzlebensraum (vgl. Maßnahme CEF 2) umzusetzen. Während oder unmittelbar nach dem Abfangen sind potentielle Lebensstätten der Zauneidechse (Steinhaufen u.Ä.) aus dem Eingriffsbereich zu entfernen, um ein erneutes Einwandern von Eidechsen zu verhindern.

V 3 - Artenschutzfachliche Baubegleitung

Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist für den gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten sowie im Zuge der Umsetzung der CEF-Maßnahmen einzusetzen. Sie ist über alle, den Arten- und Naturschutz betreffenden Maßnahmen zu informieren und hat die Aufgabe, mögliche Verbotstatbestände durch regelmäßige Kontrollen und Abstimmungen mit den Baufirmen zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF 1 - Schaffung einer Ersatznistmöglichkeit für Gehölzbrüter

Für den anzunehmenden Verlust der Funktionsfähigkeit einer Hecke als Nistplatz für typische Heckenbrüter ist vor dem Eingriff ein Ausgleich im Umfang von 1:1 zu schaffen (1.100 m²). Die Hecke soll dreireihig versetzt angelegt werden und vorwiegend aus Sträuchern vermischt mit einzelnen, höher wüchsigen Gehölzen bepflanzt werden (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Eberesche, Obstbäume, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Haselnuss). Mittig der Hecke sind zur Beschleunigung der Funktionsfähigkeit drei Benjeshecken anzulegen. Die Benjeshecken sollen jeweils 5 m lang sein und zwischen den beiden äußeren Gehölzreihen platziert werden (hier dann keine mittlere Gehölzreihe). Auf beiden Seiten der neu angelegten Hecke ist die Sukzession eines 1 m breiten Saums bzw. einer Hochstaudenflur zuzulassen, welche im Herbst eines jeden Jahres gemäht wird. Mahd oder Befahrung der Fläche zwischen dem 01. März und dem 01. September ist zum Schutz der Brutvögel zu unterlassen. Eine

Düngung ist ganzjährig unzulässig. Die Ersatznistmöglichkeit ist in direktem Umfeld in einem potentiellen Nahrungshabitat (störungsarmes Offenland oder Halboffenland, nicht versiegelter Boden) anzulegen, damit sich das Umfeld der Hecke als Revier für die potentiell betroffenen Arten eignet.

Als Zielfläche für die Ausgleichsmaßnahme ist die Flurnummer 331 vorgesehen, welche sich aufgrund der räumlichen Nähe und der offenen Struktur als Ausgleichsfläche für die potentiell betroffenen Heckenbrüter eignet.

CEF 2 - Aufwertung verbliebener Zauneidechsenhabitats

Als Ersatz für den Verlust von Zauneidechsenlebensraum ist eine Aufwertung umliegender Lebensräume vorzunehmen. Ziel ist, bisher nicht optimale Lebensräume so weit zu verbessern, dass diese die Kapazität der Verlustfläche in ausreichendem Umfang ausgleichen. Anhand der nur sehr mäßigen Eignung der Eingriffsfläche wird von einer Betroffenheit für wenige Einzeltiere ausgegangen. Als Aufwertung sind auf der Flurnummer 210, welche sich ca. 120 nördlich der Eingriffsfläche befindet, drei Habitatslemente für die Zauneidechse anzulegen (vgl. Karte 1 im Anhang). Die Habitatslemente sollen etwa mittig auf Flurnummer 210 randlich der ostexponierten Gehölze angelegt werden. Die Habitatslemente sollen sich nach dem Leitfaden der LfU richten und aus Totholz, Sand und Steinen bestehen (Durchmesser der Steine muss 10 - 40 cm betragen, damit sich Hohlräume bilden, vgl. Text und Abb. 4, S. 27 in LfU (2020)).

Das Plangebiet im Umfeld der bestehenden und rekultivierten Kiesabbauflächen entspricht einem strukturreichen Halboffenland, welches sich potentiell für einige streng geschützte Arten als Lebensraum eignet. Für die Artgruppen Reptilien und Vögel kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ohne Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere inklusive Fledermäuse, Amphibien, Fische, Mollusken, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und / oder es liegen innerhalb des vorhabensbezogenen Wirkungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

Bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, werden die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie für keine Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

6.3 Schutzgut Fläche

Da es sich um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes handelt gehen keine zusätzlichen Flächen verloren. Durch die Errichtung der Kalthallen sowie der Bodenwaschanlage wird ein Großteil des Areals der aktuellen Nutzung entzogen - es findet folglich eine entsprechende Umnutzung der bereits beanspruchten Fläche statt.

6.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der geologischen Region „Iller-Lech“ und der Einheit „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1)“, dabei handelt es sich um *karbonat-reiche, gut sortierte und geschichtete (schluffig-)sandige Kiese bis kiesige Sande, zum Teil schluffige- bis sandige Einschaltungen sowie zum Teil steinig bis blockig*. Hierbei handelt es sich um *quartäre fluvioglaziale Lockergesteine (Poren-Grundwasserleiter) mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und karbonatischem Gesteinschemismus*. Gemäß der bayerischen Bodenübersichtskarte (1:25.000) setzt sich der Boden fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zusammen. Ein Großteil der Fläche ist durch die Wiederverfüllung und intensiven Nutzung als Lagerfläche bereits stark verdichtet, wodurch wichtige Bodenfunktionen bereits zerstört bzw. reduziert wurden. Das ursprüngliche Filter- und Puffervermögen ist demnach schon jetzt stark beeinträchtigt.

Die zulässige festgesetzte GRZ liegt bei 0,8, darüber hinaus darf diese im Änderungsbereich durch die Grundflächen für Verkehrs- und Bewegungsflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zur GRZ von 1,0 überschritten werden. Durch die gewählte GRZ ergibt sich demnach eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades. Dennoch können die Auswirkungen aufgrund der bereits bestehenden, sehr hohen Vorbelastung mit mittel bewertet werden.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Süddeutsches Moränenland“ in der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“. Die quartären Talschotter (Kiese und Sande) zählen zu den am besten durchlässigen (überwiegend sehr hohe bis hohe Durchlässigkeiten) hydrogeologischen Einheiten in Bayern und stellen sehr ergiebige Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird meist aus schluffigen bis tonigen Feinsanden der Tertiäroberfläche (Molasse) gebildet. Die Oberflächengewässer in den Talschottern bilden in der Regel die Vorfluter für das Grundwasser. Die fluvioglazialen Schotter sind aufgrund ihrer Ergiebigkeit wasserwirtschaftlich intensiv genutzte bedeutende Grundwasserleiter von regionaler bis überregionaler Bedeutung. Die bedeutenden Poren-Grundwasserleiter verfügen über eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und mittlere bis hohe Ergiebigkeit. Der Grundwasserspiegel wird im Plangebiet bei ca. 15 m unter Gelände erwartet.

Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die bestehende Nutzung der Lagerflächen und der damit verbundenen starken Bodenverdichtung gegeben. Leicht erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser können aufgrund der aktuellen Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Grünflächen ist aufgrund der festgesetzten Ausgleichsflächen nicht von einer anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen. Westlich, in einer Entfernung von ca. 300 m verläuft das Fließgewässer „Gennach“. Aufgrund der Entfernung ist von einer projektbedingt verursachten Beeinträchtigung der Gennach nicht auszugehen. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Plangebietes. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, allerdings ist diese bereits stark beeinträchtigt, weshalb der Eingriff mit mittel bewertet werden kann.

6.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits verdichtet oder überbaut ist. Der Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereichs kann eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die meisten der bestehenden Gehölze im Zuge von geplanten Baumaßnahmen jedoch zu erhalten bzw. zu ersetzen.

6.7 Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die nächsten Denkmäler befinden sich in über 300 m Entfernung. Eingriffe in Denkmäler können somit ausgeschlossen werden.

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Von Osten her wird die geplante Bebauung lediglich vom Kiesabbaugebiet einsehbar sein. Aufgrund der anschließenden waldbestandenen Erhöhung kann ein weitreichender Sichtbezug Richtung Osten ausgeschlossen werden. Richtung Süden verläuft das Gelände weitestgehend ebenerdig. Aufgrund der bestehenden Eingrünung ist allerdings auch hier nicht zu erwarten, dass die neuen Baukörper weitreichende negative Auswirkungen haben werden. Von Westen her kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der anschließenden bereits bestehenden Gebäude zu keinen nennenswerten Änderungen des Landschaftsbildes kommen wird. Das Projektgebiet ist von Norden (Westendorf) und von Dösing aus durch die Straßenbegleitgehölze nur sehr bedingt einsehbar. Beim Blick direkt von Norden ist das Plangebiet zusätzlich durch die vorgelagerte Biogasanlage abgeschirmt. Um hier die Auswirkung weitestgehend gering zu halten und zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen zur Bergkulisse im Hintergrund nach Süden zu vermeiden, ist eine Optimierung der Eingrünung entlang der Kaltentaler Straße geplant.

Durch entsprechende Regelungen zu Wandhöhen, Fassaden- und Dachgestaltung können Beeinträchtigungen im Landschaftsbild weiter minimiert werden.

Aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Grünstrukturen ergeben sich beim Landschaftsbild durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens keine erheblichen (neuen) negativen Blickbeziehungen. Die Beeinträchtigung kann somit als gering bis mittel bewertet werden.

6.9 Fazit

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel entsprechende Maßnahmen formuliert, um negative Auswirkungen sowie mögliche Verbotsbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sowie für das Landschaftsbild durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung), die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ), bei Eingriffen in Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (werden mit den jeweiligen WP gemäß Biotopwertliste bewertet) liegt der Beeinträchtigungsfaktor grundsätzlich dagegen bei 1.

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

7.1.1 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Beim Großteil des Plangebiets handelt es sich um eine Block- und Schutthalde. Die Fläche ist im Bestand bereits stark verdichtet. Lediglich in den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich mesophile Gebüsche und Hecken (vgl. Abb. 9). Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes soll auf der bereits genutzten und verdichteten Fläche Baurecht geschaffen werden. Der überwiegende Teil des Eingriffs findet auf den zuvor beeinträchtigten Flächen statt. In Hinblick auf die bestehenden Hecken findet ein Eingriff nur sehr kleinflächig statt. Die Eingrünung der Randbereiche bleibt weitestgehend bestehen und wird in Teilbereichen zum Schutz des Landschaftsbildes optimiert.

Auf Grundlage des Bestandes und der Planung ergeben sich die folgenden Kompensationsfaktoren und der zu erbringende Ausgleich.



Abbildung 10: Kompensationsfaktor

Da es sich auf der Bestandsfläche um weitestgehend einheitliche Biotop- und Nutzungstypen handelt, fand keine „vereinfachte Bestandserfassung“ gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ statt. Von einer Pauschalisierung der Einordnung der Flächen in Bezug auf ihre naturschutzfachliche Bedeutung und der damit einhergehenden Zuordnung der Wertpunkte (3 WP für geringwertige BNT, 8 WP für Biotope mittlerer Bedeutung) wurde daher abgesehen. Die Wertpunkte entsprechen im vorliegenden Fall denen der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume /Biotop und Nutzungstyp		Wertpunkte	Eingriffsfläche [m ²]	Eingriffsschwere Beeinträchtigungsfaktor/GRZ	Ausgleichsbedarf [WP]
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken (BK)	10	3.439	0	0
O621	Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen, naturfern	1	2.282	0	0

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume / Biotop und Nutzungstyp		Wertpunkte	Eingriffsfläche [m ²]	Eingriffsschwere Beeinträchtigungsfaktor/GRZ	Ausgleichsbedarf [WP]
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	3	0	0
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken (BK)	10	99	1	990
O621	Block- und Schutthalden und Halden in Aufschüttungsbereichen, naturfern	1	24.983	1	24.983
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	2.750	1	0
Summe			33.556		25.973

Tabelle 2: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Ertüchtigung der bestehenden Eingrünung / Vergrößerung des nördlichen Grünstreifens	Eingriff in das Landschaftsbild wird vermindert	Festgesetzte Fläche im Bebauungsplan (Planteil)
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin	Negative Auswirkungen auf Insekten werden reduziert	Festsetzung im Bebauungsplan (Textteil) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. Art 11a BayNatSchG)
Summe (max. 20 %)		10 %
Summe		23.376

Mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein projektbedingt verursachter Eingriff von 23.376 Wertpunkten, welchen es auszugleichen gilt.

7.1.2 Ausgleichsplanung

Der erforderliche Ausgleich soll auf der externen Fläche, Fl.-Nr. 703 Gmkg. Aufkirch, Markt Kaltental (im Besitz der Fa. J. Schmid) erfolgen. Das Flurstück weist eine Gesamtgröße von 33.447 m² auf, wovon ca. 676 m² als Weg deklariert und dadurch von der Bilanzierung ausgeschlossen sind. Die Ausgleichsplanung erfolgt daher auf einer Fläche von 32.771 m². Die Fläche dient auch als Ausgleichsfläche für den derzeit im Verfahren befindlichen Antrag auf „Kiesabbau mit anschließender Wiederfüllung und Rekultivierung auf den Fl.-Nrn. 229 und 160/1 sowie Grenzabbau auf Fl.-Nrn. 224 und 224/2 sowie 225, Gmkg. Dösingen, Gemeinde Westendorf“. Um den Eingriff durch den geplanten Kiesabbau auszugleichen wird der südliche Teil (6.435 m²) dem Eingriff des Abbauantrags zugewiesen. Er verbleibt somit eine Fläche von 26.336 m² für den Ausgleich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

Die Überplanung der Ausgleichsfläche fand im Zuge des o. g. Abbauantrags zum Kiesabbau statt. Die folgenden grundlegenden Informationen sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen beziehen sich auf die gesamte Ausgleichsfläche:

Flurstück: Fl.Nr. 703, Gmkg. Aufkirch, Markt Kaltental

Lage: in Flur Mitterfeld im Zentrum der Gemarkung Aufkirch und des Gebiets des Marktes Kaltental, knapp 4 km südöstlich Eingriffsort, Schutzgebiete i. S. d. Naturschutz- oder Wasserrechts und Bodendenkmale nicht betroffen; das nächstgelegene Bodendenkmal D-7-8030-0063, ein Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, liegt ca. 380 m südöstlich des Flurstücks.

Nutzung: derzeit Intensivgrünland (G11); im Osten, Südosten, Süden und Nordwesten schließt weiteres Intensivgrünland an, im Westen ein asphaltierter Flurweg (Teilflächen auch auf Fl.Nr. 703); im Norden grenzt auf Fl.Nr. 694/2 ein Bereich an, auf dem früher kleinflächig Kiesabbau stattgefunden hat und welcher sich heute als Lager-/Fahrflächen mit Nebengebäude und gehölzbestandenen Randbereichen darstellt.







-  Ausgleichsfläche
-  Ausgleichsfläche für "Kiesabbau mit anschließender Wiederfüllung und Rekultivierung auf den Fl.-Nrn. 229 und 160/1 sowie Grenzabbau auf Fl.-Nrn. 224 und 224/2 sowie 225, Gmkg. Dösingen, Gemeinde Westendorf"
-  G11 - Intensivgrünland
-  V31 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt

Abbildung 11: Bestand Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 703, Gmkg. Aufkirch

Boden: Gem. Übersichtsbodenkarte 1:25.000 überwiegend Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies [37], nach Osten hin Braunerde aus Schluff bis Schluffton [5]; überwiegend tief- bis sehr tiefgründiger, schluffiger Lehmboden

Bodenschätzung: Lehm der Bodenstufe II, Klimastufe b, Wasserstufe 2 (identisch mit Fl.Nr. 229), Boden- bzw. Acker-/Grünlandzahl mit 56 bzw. 54

Wasser: grundfrisch, Grundwasser i.d.R. 2 m unter Flur, im Osten zeitweilig schwache Staunässe im Unterboden möglich, kein wassersensibler Bereich

Landschaftsbild: nach Südosten hin abfallende Wiesenflächen, bereichernde Elemente Solitärbaum südwestlich Plangebiet mit Feldkreuz, Gehölzbestand im Bereich der im Norden angrenzenden „Alt-Grube“, Fläche selbst als intensiv genutztes, artenarmes Grünland auf Fl.Nr. 703 ohne besonderen Beitrag zum Landschaftsbild

Standortbewertung: Bedingt durch die bisherige intensive Grünlandnutzung ist die Bedeutung der Fläche für den Natur- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild bisher sehr eingeschränkt. Über eine flächenhafte Nutzungsextensivierung und eine Anreicherung mit naturnahen Kleinstrukturen kann das Potenzial des Standorts im Sinne des Naturschutzes besser genutzt werden. Zwischen dieser Fläche und dem knapp 4 km entfernten Plangebiet sich typische Lebensräume der betroffenen Arten (Grünland, kleine Siedlungen und Gehölze), weshalb davon auszugehen ist, dass beide Flächen zur selben lokalen Population der betroffenen Arten (u.a. Heckenbrüter) gehören.

Entwicklungsziel: In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll die Hauptfläche zu einer möglichst artenreichen Flachlandmähwiese entwickelt, am Ostrand wegebegleitend eine Obstbaumreihe gepflanzt und darüber hinaus naturnahe Feldhecken angelegt werden.













-  Ausgleichsfläche 2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Industriegebiet Schmid"
-  Ausgleichsfläche für "Kiesabbau mit anschließender Wiederfüllung und Rekultivierung auf den Fl.-Nrn. 229 und 160/1 sowie Grenzabbau auf Fl.-Nrn. 224 und 224/2 sowie 225, Gmkg. Dösingen, Gemeinde Westendorf"
-  Potenzielle Ökokontofläche
-  B312 Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
-  B112-WH00BK - Mesophile Gebüsche / Hecken mit Einzelbäumen
-  G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
-  K122 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
-  V31 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
-  Benjeshecken - Element
-  Impfstreifen - Einsaat mit kräuterreicher gebietseigener Saatgutmischung

Abbildung 12: Ausgleichsplanung Fl.-Nr. 703, Gmkg. Aufkirch

Herstellung: Auf der Fläche sind naturnahe Lebensräume für Heckenbrüter zu entwickeln. Dafür sollen am Nord-, Ost- und Südrand des Flurstücks Hecken angelegt werden. Mit der Anordnung an den Rändern des Flurstücks wird zugleich die Grenze zu den Nachbarwiesen markiert, um eine Verschiebung der Bewirtschaftung auf Kosten der Ausgleichsfläche wirksam zu verhindern. Ergänzend dazu ist die Flur- und Bewirtschaftungsgrenze durch das Setzen von stabilen Holzpflocken oder das Einbringen von Findlingen in angemessenen Abständen zu markieren.

Für die Hecken sind gebietseigene Sträucher der unten stehenden Pflanzliste i.d.R. in drei bis vier gegen einander versetzten Reihen bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. In unregelmäßigen Abständen von 10 -20 m einzustreuen sind Bäume (Stiel-Eiche, Feld-Ahorn und Vogel-Kirsche als Heister), die als Überhälter die Habitatvielfalt erhöhen. Damit die Hecken kurzfristig für die Zielgruppe der Heckenbrüter die gewünschte Habitatfunktion übernehmen können, ist im mittleren Abschnitt der Hecken, also nach ca. 30 m Heckenlänge, an Stelle der mittleren Pflanzreihen grobes Gehölzschnittgut lagenweise im Sinne einer Benjeshecke aufzuschichten. Die Benjeshecken sind dabei jeweils 10 m lang und zwischen den beiden äußeren Gehölzreihen zu platzieren, welche wie in den restlichen Heckenabschnitten bepflanzt werden. In die Hecken sind Eichenheister zu pflanzen

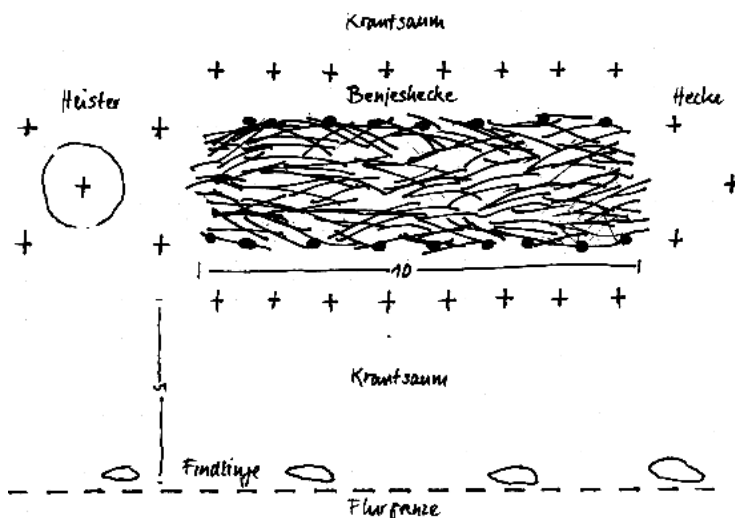


Abbildung 16: Prinzipskizze zur Entwicklung Feldhecke mit Benjes-Elementen

Auf beiden Seiten der Hecken ist jeweils nach Saatbettvorbereitung in einer Breite von mind. 4 m durch die Einsaat einer gebietseigenen Saatgutmischung für Krautsäume ein artenreicher Saum zu entwickeln. Diese Säume, welche für die Brut der Goldammer von besonderer Bedeutung sind, sind in (2-) 3-jährigem Turnus zu mähen, wobei die Seite bzw. Abschnitte der Hecken jeweils zu wechseln sind. Die Goldammer nutzt solche Säume zur Brut, die Säume sind daher jeweils erst im Herbst nach dem 01. September zu mähen, grundsätzlich sind Störungen der Bereiche um die Hecken in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 01. September zum Schutz der Brutvögel zu unterlassen.

Am Westrand des Flurstücks sind mindestens 11 Obstbaumhochstämme (H 160-180 cm) als wegebegleitende Baumreihe zu pflanzen. Als Pflanzmaterial kommen neben robusten, lokal bewährten Sorten auch Wildobstarten (u.a. Vogelkirsche, Holzapfel, Holzbirne, Eberesche, Walnuss) in Frage, welche geringeren Pflegeaufwand erfordern.

Bei den Pflanzungen ist ausschließlich zertifiziertes gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6.1 zu verwenden. Die Grenzabstände gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind während der Anwuchszeit nach Bedarf vor Verbiss zu schützen (Wildschutzzaun bzw. Mäuseschutzkorbe bei Obstbäumen).

Die übrigen, nicht anderweitig überplanten Flächen sind zu einer möglichst artenreichen Flachlandmähwiese zu entwickeln. Hierzu sind sie zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Dafür ist pro Jahr, je nach Aufwuchsmenge, eine 3 - 4malige Mahd durchzuführen, wobei die erste Mahd möglichst bereits

Anfang Mai durchzuführen ist. Das Mahdgut ist komplett abzufahren, auf jegliche Düngung ist zu verzichten. Nach erfolgter Aushagerung sind über das gesamte Flurstück verteilt quer zur Bearbeitungsrichtung mind. 6 Impfstreifen mit Kräuterarten einzusäen, die sich in der Folgezeit über die gesamte Wiesenfläche ausbreiten sollen. Hierzu ist in jeweils mind. 80 m langen und mind. 3 m breiten Streifen nach Vorbereitung des Saatbeets die Einsaat einer gebietseigenen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von 70 % durchzuführen. Alternativ kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Impfung über das Aufbringen von Mähdrusch aus geeigneten Spenderflächen der Region erfolgen.

Pflege: Herstellungspflege im 1. Jahr: Schröpfschnitt nach 6 Wochen, bei Bedarf zweiter Schröpfschnitt nach weiteren 6 Wochen; Mahd nach 2 Monaten)

Entwicklungspflege: voraussichtlich weitere zwei Jahre

1. Mahdtermin: ab Mitte Juni
2. Mahdtermin rund 8 Wochen nach 1. Mahd
3. Mahdtermin: Herbstmahd möglich

Zum Abschluss der Entwicklungspflege sind mit der unteren Naturschutzbehörde die Entwicklungen der Wiesenflächen zu überprüfen und ggf. erforderliche weitere Maßnahmen festzulegen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Mähregime der Gesamtfläche auf eine Frühmahd (ab Mitte Juni) und eine Herbstmahd zu beschränken. Mit Blick auf die Artenvielfalt ist das Mähen vorzugsweise mit Mähbalken/ Balkenmesser durchzuführen. Das Mähgut (Heu) ist stets nach erfolgtem Abtrocknen aus der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu verwerten.

Mindestens 10-15 % der Wiesenflächen sind auf jährlich wechselnden Flächen als Altgrasstreifen über den Winter stehenzulassen und erst im Folgejahr zu mähen.

Zum Erhalt der Funktionalität der Hecken sollten die Sträucher alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise, räumlich-zeitlich alternierend, auf den Stock gesetzt werden (jeweils ca. 1/5 des Bestandes in Abschnitten von max. 25 m Länge). Bäume (u.a. Eichen) als Überhälter sind dabei zu belassen. Gehölz- und Pflegerückschnitte dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden.

Späte Mahd der Staudensäume an Hecken von September bis November mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach zwei bis drei Tagen;

Genereller Verzicht auf jegliche Düngung/Pflanzenschutzmittel, kein Mulchen, keine Mähgutaufbereitung (Knicken);

Sollten invasive Neophyten auftreten (z. B. *Solidago canadensis*, *Impatiens glandulifera*), so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu abzustimmen.

Pflanzlisten:

Obstbäume (Hochstamm, robuste, lokal bewährte Sorten bzw. Wildobst, gebietseigen VG 6.1)

- *Juglans regia* - Walnuss
- *Malus silvestris* - Holzapfel
- *Prunus avium* – Vogelkirsche

- *Pyrus communis* - Holzbirne
- *Sorbus aucuparia* – Vogelbeere

Sträucher (Pflanzabstand 1,5 x 2 m, Str. 2xv, 60-100, wurzelnackt, gebietseigen VG 6.1)

- *Cornus sanguinea* - Gem. Hartriegel
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Crataegus monogyna* - eingriffl. Weißdorn
- *Crataegus laevigata* - Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Lonicera xylosteum* . Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus*

Überhälter (Hei, 2xv 100-125, wurzelnackt, gebietseigen VG 6.1):

- *Quercus robur* – Stiel-Eiche
- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Prunus avium* – Vogel-Kirsche
- Bis zu 3 % der Gesamtanzahl der Pflanzen

Tabelle 3: Überblick zur Kompensation auf Fl.-Nr. 703, Gmkg. Aufkirch.

Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m ²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken (BK)	10	1.421	7	9.954
G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT)	8	22.290	5	111.450
G11	Intensivgrünland	3	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (BK)	6	2.625	3	7.875
Summe						26.336		129.279
			B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	550	9	4.950
Summe								134.229

Durch die Umsetzung der Ausgleichsplanung können auf der Fläche insgesamt 134.229 Wertpunkte generiert werden. Damit kann der projektbedingt verursachte Eingriff von 23.237 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 110.853 Wertpunkten, welche auf einem Ökokonto gutgeschrieben werden können. Dem gegenständige Bebauungsplanänderung werden 5.208 m² der Ausgleichsfläche zugeordnet.