



GEMEINDE WESTENDORF

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
WESTENDORF SÜD“

ENTWURF

PLANDATUM 04.11.2024

mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen

PLANFERTIGER:

Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 8,10 des **Baugesetzbuch** (BauGB) und Art. 3 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern. Der **Bayerischen Bauordnung** BayBO und der **Verordnung über die bauliche Nutzung** der Grundstücke (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017), des **Bayerischen Naturschutzgesetzes** Art. 4 (BayNatSchG), dem **Bundes-naturschutzgesetzes**, diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd“ besteht aus der Satzung vom 04.11.2024 (mit Änderungen gem. Gemeinderatssitzung vom 06.11.2024) mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 04.11.2024 (mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom 04.11.2024 (mit Änderungen gem. Gemeinderatssitzung vom 06.11.2024) beigelegt.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020	4
3.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	5
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)	6
4	Lage und Bestandssituation	6
4.1	Geologie, Topographie und Boden	6
4.2	Realnutzung /Grünstrukturen	7
4.3	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz	9
4.4	Siedlungsstruktur und Immissionsschutz	9
4.5	Versorgung und Infrastruktur	9
4.6	Wasserwirtschaftliche Belange	10
5	Planungskonzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Grünordnerisches Konzept	11
5.3	Verkehrskonzept	11
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	13
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
6.5	Garagen / Nebengebäude / Stellplätze	13
6.6	Notwendige Stellplätze	13
6.7	Gestalterische Festsetzungen	13
6.8	Werbeanlagen	13
6.9	Einfriedungen	13

6.10	Lagerplätze	13
6.11	Außenbeleuchtung	14
6.12	Grünordnung	14
7	Flächenbilanz	16
8	Umweltbericht / Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	16
	Der Umweltbericht liegt als gesonderter Bericht bei (Anlage 1)	
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft	16
8.2	Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich (Kompensation)	18
9	Sonstiges zur Umweltprüfung	18
9.1	Art und Menge der erzeugten Abfälle und Beseitigung und Verwertung	18
9.2	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	18
9.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
9.4	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	19
9.5	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
9.6	Planungsalternativen	19
10	Immissionsschutz	20
11	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	25
12	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	26
13	Quellenverzeichnis	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Grünbestand Blick nach Südwesten	7
Abb. 2	Grünbestand Blick vom Dorfrand auf Landwirtschaft und Gewerbe	7
Abb. 3	Grünbestand Blick vom Dorfgebiet auf das Gewerbegebiet	8
Abb. 4	Bild Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftl. Betrieben	22
Abb. 5	Bild Überlagerung der prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewert. Geruchsstunden	22
Abb. 6	Bild Übersicht Schallquellenplan	23

Anlagen

1	Umweltbericht
2	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ der Gemeinde Westendorf, Bericht-Nr.: Bericht-Nr.: ACB-0823-226333/03 vom 08.08.2023, Ingenieurbüro accon.
3	Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ der Gemeinde Westendorf, Bericht-Nr.: ACB-0723-226333/02 vom 07.08.2023, Ingenieurbüro accon
4	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

1 Anlass, Planungsziel und -zweck

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Westendorf Gewerbegebiet Süd werden einige bereits historisch bestehende Gewerbebetriebe und zwei Neuausweisungs-/Erweiterungsflächen in einen Rechtsplan zusammengefasst.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 254, 254/1, 254/2, 255, 255/1, 255/2, 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/8, 258, 258/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 256 (Mühlgasse) und 259 der Gemeinde Westendorf und hat eine Größe von ca. 4,941 ha. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde in der Planzeichnung mit der entsprechenden Linie mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Westendorf im Allgemeinen Ländlichen Raum (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2018).

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Westendorf betreffen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT; LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2020).

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte

lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Raumstruktur

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Wirtschaftsstruktur

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Mit der Ausweisung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird es einem ortsansässigen Betrieb und Arbeitgeber ermöglicht, die Arbeitsbedingungen und Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue Arbeitsplätze zu schaffen. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde eine Flächenpotentialanalyse durchgeführt.

3.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Die Gemeinde Westendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu allgemein ländlicher Raum und liegt an keiner Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU, 2008).

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – II Wirtschaft

1. Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbebestandorte besondere Bedeutung zu.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

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

1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die gegenständliche Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes, indem einem mittelständischen Betrieb durch die Bereitstellung eines geeigneten Gewerbebestandes die Möglichkeit zur Standortsicherung, Arbeitsplatzsicherung und Arbeitsplatzschaffung gegeben wird. Die Anbindung der Neubauten zu bestehenden Gewerbegebäuden wurde beachtet.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu ist für den Ortsteil Westendorf kein Schwerpunktgebiet für den Arten- und Biotopschutz vorgesehen.

Der gegenständliche Bebauungsplan steht den Aussagen des ABSP nicht entgegen.

4 LAGE UND BESTANDSSITUATION

4.1 Geologie, Topographie und Boden

Die Gemeinde Westendorf befindet sich im Hauptnaturraum der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und in der Naturraumeinheit „Lech-Wertach-Ebenen“ (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg)). Der Ortsteil Westendorf liegt nahezu eben im Talraum der Gennach. So fällt das Gelände im Planungsgebiet von 687 m ü NHN im Westen auf 680 m ü NHN im Südwesten und 678 m ü NHN im Nordwesten ab. Es ist also ein leichter Hang mit Gefälle in Richtung Nordwesten zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Untergrund gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus Lösslehm (Pleistozän) zusammen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die oberen Schichten fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an (BAYERISCHES

LANDESAMT FÜR UMWELT). Gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ liegen innerhalb der Planungsgebiete Lehmböden mit einer hohen Ertragsfähigkeit vor. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.2 Realnutzung /Grünstrukturen

Der Großteil der Fläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bebauten Grundstücke im Osten entlang der Dösningerstr./Kreisstraße weisen aufgrund der Gewerbegebietsnutzung z. T. einen hohen Versiegelungsgrad und entsprechend typische Freiräume auf. Die Betriebsleiter-Wohnbebauung an der Westgrenze ist gering versiegelt und mit vereinzelt Bäumen und Ziersträuchern bestanden. An der Ostseite entlang der Gewerbehalle im Osten besteht eine Baumreihe mittleren bis fortgeschrittenen Alters.



Abb. 1 Blick nach Südwesten, Grünbestand



Abb. 2 Blick vom Dorfrand auf Landwirtschaft und Gewerbe



Abb. 3 Blick vom Dorfgebiet auf das Gewerbegebiet

4.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen, Denkmalschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden / nicht bekannt. In Abstimmung mit der UNB wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, um Eingriffe nach dem Naturschutzrecht auszuschließen. Näheres hierzu wird im Umweltbericht erläutert.

4.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im ländlich und gewerblich geprägten Ortsrandbereich von Westendorf. Im westlichen Anschluss befindet sich das Dorfgebiet, welches landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser beinhaltet. Südwestlich des Planungsgebiets besteht eine in den Außenbereich ausgesiedelte Hofstelle mit Stallungen, weiteren Gebäuden, Güllegruben und Fahrhilfen. Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich eine weitere Hofstelle, die bereits eine wesentliche Erweiterung in den näheren Umgebungsbereich des Planungsgebietes beantragt hat.

Die im N-S-Richtung verlaufende Dösinger Straße (Kreisstraße OAL 16) ist als Kreisstraße ausgewiesen. Diese weist eine geringe Verkehrsbelastung (DTV < 5.000 KFZ/Tag) auf (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg), 2015).

Mit den genannten Immissionsquellen (Gewerbebetriebe, Hofstellen mit Viehhaltung und Güllegruben und Kreisstraße) liegen für den Geltungsbereich sowohl Geruchs- als auch Lärmbelastungen vor. Daher wurden von der Gemeinde eine Schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben.

Um die bestehende Lärmbelastung und die daraus resultierende Kontingentierung für die neu geplanten Gewerbeflächen zu ermitteln, wurde von dem Ingenieurbüro Accon eine Schalluntersuchung (Stand: xx.xx.2023, wird bis Ende April 23 durchgeführt vgl. Anlage x der Begründung) durchgeführt.

Vom selben Büro wird auch ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung (Stand: xx.xx.2023, wird bis Ende April 23 durchgeführt, vgl. Anlage x der Begründung) erstellt.

Für die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus resultierenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan wird auf das Kap. x dieser Begründung verwiesen.

4.5 Versorgung und Infrastruktur

Im Planungsgebiet gibt es neben der bereits genannten angrenzenden Erschließungsstraße Dösingerstraße noch ein vorhandenen Wirtschaftsweg, sowie die untergeordnete Erschließungsstraße „Mühlweg“ die den geplanten Bebauungsbereich und den Bestand erschließen.

Ein Verteilerkasten für Strom (LEW) und Telekommunikationsleitungen (Telekom GmbH) vorhanden. Über diese Trafostation und über die Dösingerstr. verlaufenden Leitungen werden die bestehenden, bebauten Grundstücke technisch erschlossen. Die Erschließung wird über ein Ingenieurbüro geplant, Ergebnisse hierzu liegen noch nicht vor.

4.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächenwasser sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem liegt das Planungsgebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in dem Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes.

Ein wassersensibler Bereich liegt nicht vor. Die Gennach als einziger Wasserlauf in der Umgebung liegt ca. 500 m westlich vom Planungsgebiet entfernt.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Das überplante Gebiet ist an seinem westlichen Rand und seiner nördlichen Umgebung geprägt durch die angrenzenden, ländlich geprägten, gemischten Strukturen.

Im südwestlichen Bereich liegt in der Umgebung ein Aussiedlerhof an.

Im Gewerbegebiet soll den Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, deshalb sind/werden hier entsprechende Emissionskontingente vergeben.

Im Vorfeld der Planungen wurden von der Gemeinde Westendorf in Abstimmung mit dem Landratsamt OAL Alternativflächen untersucht. Die anderen Flächen wurden wegen mangelnder Eignung ausgeschlossen.

Fl.Nr.	Gemarkung	Städtebau	Verkehr	Naturschutz	Immissionen
111, 112, 113	Westendorf	Problematische Anbindung, Übergang zu Wohngebiet schwierig	Anbindung über Angerweg problematisch	möglich	Abstand von 150 m zu Wohngebiet nicht einzuhalten
238, 239	Westendorf	Splittersiedlung Im Hart wird durch Neuansiedlung Anbindegebot nicht erfüllt	Anbindung über bestehende Straße möglich	Keine direkte Ortsanbindung, Landschaftsbild wird beeinträchtigt	Abstand von 150 m zu Wohngebiet nicht einzuhalten
311, 312, 313	Dösingen	Anbindegebot nicht erfüllt.	Zufahrtssituation wird negativ bewertet.	Keine direkte Ortsanbindung, Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Ortstrennung wird gestört.	Trennungsgebiet wird verletzt.
254, 254/1	Westendorf	Anbindegebot erfüllt.	Zufahrt über OAL 16 möglich	Möglich, da bereits vorbelastet	Abstand zu Wohngebiet ausreichend

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung basiert auf den Elementen Ortsrandeingrünung, Straßenraumbegrünung, sowie Durchgrünung des Gewerbegebiets.

Am gesamten Rand des Planungsgebietes, insbesondere aber nach Süden hin, ist zur Landschaft bzw. zum Außenbereich hin eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und soweit möglich mit Laubbäumen geplant. Zur Strukturaneicherung und Erhöhung der Artenvielfalt sollen die zulässigen gehölzfreien Bereiche als arten- und blütenreiche Hochstaudenfluren und Wiesenflächen angelegt werden.

Zur Strukturierung und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Für die Durchgrünung des Gewerbegebiets inkl. Stellplatzanlagen sorgen Laubbaumpflanzungen, für welche eine Mindestanzahl je Grundstücksfläche festgelegt wird.

Durch dieses Konzept wird eine qualitätsvolle Mindestdurchgrünung des Planungsgebietes erreicht, welche durch weitere Pflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung ergänzt werden kann.

Durch die Festsetzung einer dichten Baumhecke im Süden des Gebiets, die als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, wird die Grünzäsur in Richtung Dösingen hin gewährleistet. Bezüglich näherer Ausführungen zur Grünordnung wird auf das Kap. 6.1.2 „Grünordnung“ verwiesen.

5.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes:

Die Erschließung des Gebietes soll von zwei Richtungentungen erfolgen. Dieses ist zum einen und bevorzugt von Osten über die Dösingerstr. Das Bestandsgelände wird weiterhin über den Mühlweg erschlossen. Die neuen Flächen südlich werden mit einer neuen Erschließungsstraße die in einem Wendehammer endet erschlossen. Dieser neue Anschluss wird notwendig, da ansonsten die neuen Grundstücke und insbesondere das neu geplante Feuerwehrgelände nicht erschlossen werden könnten.

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich nicht erwünscht. Es sollen vornehmlich die bestehenden Strukturen gesichert werden.

Da ein großer Mangel an Gewerbebetrieben besteht und gleichzeitig vorhandene Nahversorger geschützt werden sollen, werden vor allem Einzelhandelsbetriebe, aber auch andere Nutzungen ausgeschlossen.

Das restliche Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und dient größtenteils der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes sowie dem lokalen Bedarf an Gewerbeflächen. Aus diesem Grund sind auch Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ebenso wie Einzelhandel.

Im Gewerbegebiet soll Betriebsleiterwohnen aufgrund des Immissionsschutzes ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm eingehalten wird und das Geruchsimmissionsgutachten dem nicht entgegensteht.

6.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Gewerbegebiet GE_B wird die maximale Anzahl der Betriebsleiter-Wohnungen auf eine begrenzt, um auf diese Weise ein Einfügen in die Überwiegend mit Gewerbe geprägte Umgebung zu erzeugen und dennoch eine gute Ausnutzung der Gebäude zuzulassen und um die überwiegende Nutzung eines Gewerbegebietes nicht zu schwächen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt, damit wird zum Einen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht und gleichzeitig das Gewerbegebiet in seiner Dichte an die umgebenden gemischte Bebauung angepasst.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO ist um bis zu 50 % zulässig, um hier entsprechende Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zu ermöglichen. Die Gesamt GRZ einschließlich Überschreitung wird auf maximal 0,8 begrenzt,

Die Geschossigkeit ist an die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben angepasst und einheitlich gestaltet.

Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Siloanlagen, Spänetürme, Aufzugschächte etc. dürfen die maximale Wand- und Gesamthöhe von 14 m überschreiten, wenn sie technisch erforderlich sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die Betriebsabläufe gesichert sind.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Hausformen eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Eine Begrenzung ist wegen der geringen Grundstücksgrößen nicht erforderlich.

6.5 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Um eine gewisse städtebauliche Grundordnung zu erreichen, sollen Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. So soll eine massive Raumkante direkt auf der Grundstücksgrenze verhindert und der Straßenraum ortstypisch locker gestaltet werden.

6.6 Notwendige Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze je Mitarbeiter soll 1,5 je 2 vor Ort Beschäftigte betragen. Damit ist zum einen berücksichtigt, dass nicht alle Mitarbeiter mit dem Auto kommen und zum anderen, dass teilweise in Schichten gearbeitet wird und damit nicht für jeden Mitarbeiter ein Stellplatz notwendig wird.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Festsetzung der möglichen Dachformen sind im Gewerbegebiet außer Sattel- auch Flach- und Pultdächer zulässig. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Höhen bei gleichzeitiger Reduzierung der Gesamthöhen ermöglicht werden. Die Flachdächer sind jedoch ortstypisch nur auf Nebengebäuden erlaubt und diese müssen begrünt werden.

So soll die Gestaltung einer ruhigen Dachlandschaft erreicht werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig, um den gesetzlichen Pflichten und der Notwendigkeit der regenerativen Energieerzeugung Rechnung zu tragen.

6.8 Werbeanlagen

Die Gestaltung, Größe und Positionierung von Werbeanlagen wird ortsangepaßt festgesetzt, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst wird. Die Lage am Ortsrand ist dabei von besonderer Bedeutung.

6.9 Einfriedungen

Unter Beachtung der Sicherheitsaspekte für die Gewerbebetriebe werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen bezüglich der Art, Höhe und Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Aus Gründen des Artenschutzes wird eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) festgelegt.

6.10 Lagerplätze

Zur Wahrung eines dorfgerechten Ortsbildes sind Ablagerung von maximal 3,00 m Höhe erlaubt sowie Schrottplätze nur in Lagerhallen zulässig.

6.11 Außenbeleuchtung

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und Störungen der Tierwelt (insbesondere Insekten) zu verringern, werden Festsetzungen zur Reduzierung der Außenbeleuchtung und zur Verwendung von insektenfreundlichem Licht getroffen. Diese Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Nachbarschutz vor störender nächtlicher Beleuchtung.

6.12 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden, ein qualitativ hochwertiges Orts- und Landschaftsbild sowie ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld gestaltet werden.

Die Grünstrukturen bzw. Gebäudebegrünungen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotopschutz sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staub-filterung).

Zu pflanzende Bäume

Im Bereich des gesamten Planungsgebiets dienen die zu pflanzenden Laubbäume der Ortsrandeingrünung und als „Hauptgerüst“ zur Einbindung der zukünftigen Baukörper in das Landschaftsbild.

Zur Strukturierung und Durchgrünung des Straßenraumes die verbindliche Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt - und zwar sowohl auf öffentlichen Flächen als auch auf Privatgrund.

Im Hinblick auf erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen oder Zufahrten ist eine Verschiebung der Baumstandorte um 3 m bzw. 5 m zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot

Zur Ergänzung der Baumpflanzungen am nördlichen Ortsrand wird eine zweireihige, lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll an diesem Ortsrandbereich auch eine bodennahe Eingrünung erreicht und ein zusätzlicher Trenneffekt zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Teilbetrieb gewährleistet werden.

Um einerseits die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 70 % der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind hierbei in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden. Auch bei den Sträuchern ist aufgrund der Ortsrandlage autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit der Eingrünung nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

Die Gehölzpflanzungen sind auch hier in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden.

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung und zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) wird festgelegt, dass die zulässigen gehölzfreien Flächen innerhalb der

Bereiche mit Pflanzgebot als arten- und blütenreiche Wiesen- oder Krautstrukturen angelegt und entsprechend extensiv gepflegt werden.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb des Gewerbegebietes eine qualitäts- und wirkungsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Bezug auf die Grundstücksgröße festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen zweier benachbarter Baugrundstücke teilweise Pflanzstreifen vorgeschrieben. Diese sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Pflanzenauswahl

Eine Artenliste mit den zur Verwendung zulässigen heimischen und standortgerechten Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den textlichen Hinweisen aufgeführt. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort/Standraum berücksichtigt werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Durchgrünung der Gewerbegebiete, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Öffentliche Grünflächen

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung und zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) werden die Entwicklung von arten- und blütenreichen Wiesen bzw. arten- und blütenreichem Verkehrsbegleitgrün sowie eine extensive Pflege dieser Flächen vorgeschrieben.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dessen Mindestinhalt ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Somit besteht für die Gemeinde Westendorf die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen, Gehölzschnitt, Rodungsmaßnahmen hingewiesen.

7 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 4,54 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle:

Fläche	Ca in m ²	In %
Gewerbegebiet neu	15.663	31,7
Bestand Gewerbe	19.422	39,3
Verkehrsflächen	8.367	16,9
Grünflächen	5.957	12,1
Planungsgebiet gesamt brutto	49.410	100

8 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH

Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2023) herangezogen.

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Bericht bei (Anlage 1).

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Folgende schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durch Festsetzungen vorgegeben:

Schutzgüter Boden und Wasser

- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich in ihrer ursprünglichen Form durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Hinweis zur bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z. B. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 18915...);
- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen bzw. der nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen;

- Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume und versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Stellplätzen;
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung der anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwässer entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben möglichst über die belebte Bodenzone;
- Empfehlung zum Einbau von Brauchwasserzisternen;
- Empfehlung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern;

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gewährleistung der Grünzäsur zu Dösingen durch die Ausweisung einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Südgrenze des Baugebiets mit ökologischer Ausgleichsfunktion
- Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume pro Grundstück;
- Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume und versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Stellplätzen;
- Ortsrand- und Gebietsrandeingrünung;
- Verwendung heimischer Gehölze;
- Barrierefreiheit für Kleintiere unter Zäunen
- Empfehlung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern;
- Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen und zur Geländemodellierung;
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt straßenraumwirksamen Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung zur Strukturbildung und Begrünung;
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt einheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung zur Ortsrandeingrünung;
- Festsetzung zur Überstellung der Pkw-Stellplätze mit Laubbäumen;
- Pflanzgebot auf Privatgrund in den Ortsrandbereichen zur Einbindung in die freie Landschaft
- Flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken;
- Festsetzung und Hinweise zur Verwendung zulässiger Pflanzenarten;
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen; Verpflichtung zur Pflege und Ersatzpflanzung bei Pflanzenausfall;
- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung;

Schutzgut: Mensch (Immissionen)

- Flächenbezogene Festsetzung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionsorte zur Einhaltung der Grenzwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und für die angrenzende Bebauung;
- Festsetzung zum Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente durch die jeweiligen konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze;
- Festsetzung zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Betriebes;
- Festsetzungen zur Errichtung von Luftwärmepumpen;
- Festsetzung der Baugrenzen entsprechend zur Einhaltung der Grenzwerte für Geruchsmissionen unter Berücksichtigung der Übergangswerte zum Außenbereich;
- Beschränkung der Bebaubarkeit in Gewerbegebiet
- Festsetzung zur Reduzierung der Außenbeleuchtung;

8.2 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich (Kompensation)

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt insg. 49.407 Wertpunkte und wird teilweise intern, teilweise extern nachgewiesen.

	Flächen- größe	Fl.-Nr.	Ökologisches Entwicklungsziel	Wertpunkte
intern	1.373 m ²	254, Teilfl.	B112 Mesophiles, baumreiches Gebüsch	10.984 WP
extern	4.269 m ²	463, Teilfl.	L242 Laubmischwald mäßig trockener bis frischer Standorte, Tannen-Fichten-Buchenwald, mit Waldrand und Krautsaum	38.423 WP
Summe	(5.642 m ²)			<u>49.407 WP</u>

Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht als gesonderte Beilage zu entnehmen (siehe Anlage 1).

9 SONSTIGES ZUR UMWELTPRÜFUNG

9.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. den Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle), untergeordnet Biomüll und Grüngut erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die gegenständlichen Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen für die entsprechende gewerbliche Bebauung liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

9.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) im Geltungsbereich kann durch die geplante gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Weiterhin wird davon

ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen durch die sich ansiedelnden Betriebe erfüllt werden.

9.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des gegenständlichen Angebotsbebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

9.4 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

9.5 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher un bebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die in den Kap. X.X.1 bis 0 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Gewerbebauflächen für die Erweiterung von ortsansässigen Familienunternehmen nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Gewerbebauland das ortsansässige Unternehmen weiterhin an den Standort zu binden und damit Arbeitsplätze zu erhalten, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt werden. Der dringende Bedarf für Gewerbebauflächen bliebe bestehen. Gemäß den Aussagen des Unternehmens würde ab Ende 20xx das System kollabieren und zu wirtschaftlichen Schäden führen. Auch die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Ansiedlung von mehreren kleineren Gewerbebetrieben könnte nicht stattfinden.

9.6 Planungsalternativen

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet. Darunter

- eine Ringschließung von der (Variante 1)
- eine Lösung mit Wendehammer von der und eine neue Verbindung (Variante 2)
- eine Verbindung zwischen (Variante 3)

Da ortsansässigen Gewerbebetrieben Flächen für die Fortführung ihres Betriebes gegeben werden soll war Anlass der Planung eine weitere Erweiterung des Betriebes.

Zusätzliche Anforderung war außerdem, dass durch die Erschließung entstehende Flächen gut teilbar sein sollen, um auf unterschiedliche Flächenansprüche zukünftiger Interessenten besser reagieren zu können.

Die Wahl fiel aufgrund mehrerer Faktoren auf die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in nördlicher und südlicher Richtung. Auch sind die entstehenden Flächen in ihrem Zuschnitt günstig und es sind auch kleinere Flächen für Gewerbebetriebe realisierbar.

(siehe hierzu auch Kap. 5.1 „Städtebauliches Konzept“, Tabelle)

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft: - Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung, direkt angrenzen und innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die voll oder zumindest in Teilen noch genutzt werden. Um durch die Ausweisung des Baugebietes Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu ermitteln, hat die Gemeinden das Büro accon beauftragt, ein fachliches Gutachten über den bestehenden Geruchsimmissionen zu erstellen. Dieses Gutachten mit der Bericht-Nr.: ACB-0823-226333/03 vom 08.08.2023 bildet die Anlage 1 der Begründung. Dabei wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe der Nachbarschaft, z. T. mit ihren dazugehörigen Aussiedlerflächen in die Begutachtung einbezogen:

- Hofstelle, Fl.-Nr. 146 Schmidgasse-Stichstr.: Rinderhaltung , Hühnerhaltung , Festmistlager und eine Fahrsiloanlage (Grassilage); Hofstelle Fl.Nr.14, an der Halde 7, eingelassene Güllegrube, offene Güllegrube, Festmistlager, Fahrsiloanlage mit Fahrsilos (Grassilage) sowie geplanter Erweiterung der Rindertierhaltung und Aufzucht-kälberhaltung
- Hofstelle, Fl.-Nr. 14, an der Halde 7 Rinderhaltung mit Festmistlagern vor und hinter dem Stall.

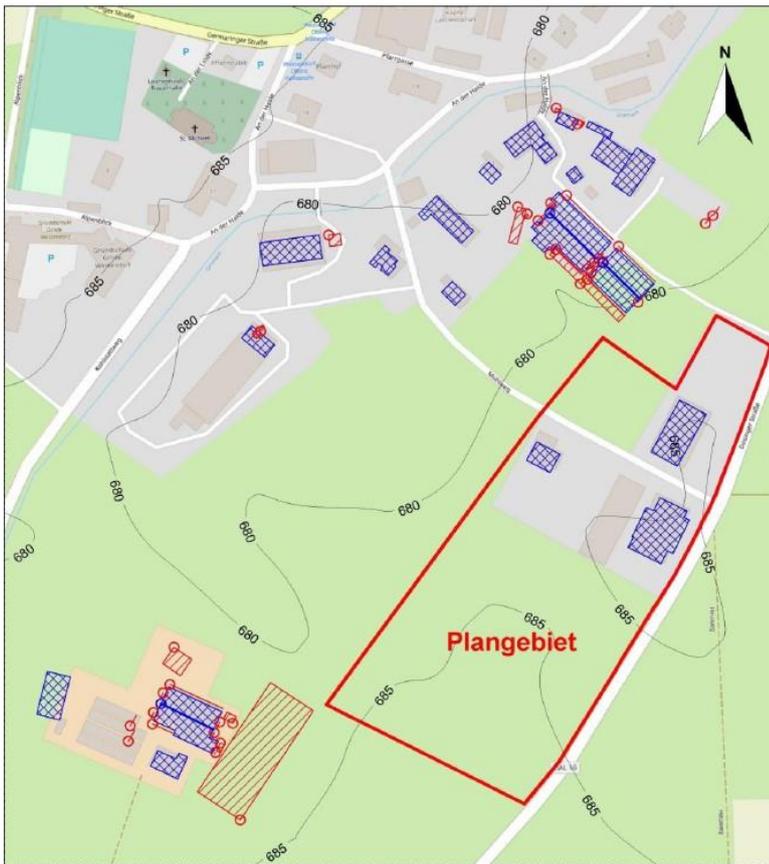


Abb. 4 Bild Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Anlage 1 Abb. 1, S. 14)

Aufgrund der Nähe zum Planungsgebiet sowie der Lage unter Beachtung der Hauptwindrichtung sind insbesondere die Betriebe auf den Grundstücken Fl.-Nr. 14 bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wichtig.

Unter Beachtung der Geländemodalitäten, der Meteorologie zur Berechnung notwendigen Emissions- und Geruchsfaktoren wurde die relative Häufigkeit der Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden berechnet. Eine Stunde zählt als Geruchsstunde, sobald die Geruchsereignisse wenigstens 10 % einer Stunde über der Wahrnehmungsschwelle liegen. Dazu sind in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) folgende relative Häufigkeiten als Grenzwerte festgelegt:

- Wohn- und Mischgebiet: 0,10 Geruchsstunden (10 % der Jahresstunden)
- Gewerbe- und Industriegebiete: 0,15 Geruchsstunden (15 % der Jahresstunden)
- Dorfgebiete (gilt b. Tierhaltungsanlagen): 0,15 Geruchsstunden (15 % der Jahresstunden)

Daneben gilt an Flächen im Übergang zum Außenbereich noch höhere Übergangswerte, wie zum Beispiel 0,2 Geruchsstunden im Übergang von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Dorfgebieten in den Außenbereich. Im Weiteren gilt, dass in historisch gewachsenen Dorfgebieten und der damit einhergehenden Gemengelage die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen als örtüblich angesehen werden können und aus der gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere bei emittierenden Anlagen unter Bestandsschutz aus höhere Geruchseinwirkungen hingenommen werden müssen. Zudem können von benachbarten oder in der Nähe vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen

Emissionen (u.a. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten. Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

Typische Landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.
-

Im Planungsgebiet gelten die Grenzwerte insbesondere für Aufenthaltsbereiche, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Bei Flächen hingegen, in denen sich lediglich vorübergehend aufgehalten wird, wie z. B. Erschließungsflächen, Stellplätze oder Grünflächen, können die Grenzwerte überschritten werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Immissionsgrenzwert von 0,15 Geruchsstunden im Großteil des Planungsgebietes *eingehalten* ? werden kann. Im Nordwesten des Gebietes wird im Übergang zum Außenbereich der Übergangswert von 0,2 Geruchsstunden *eingehalten* ?.

Im Südosten, im Westen und in Teilen an der nördlichen Grenze wird sowohl der Immissionsgrenzwert als auch der Übergangswert *Nicht / überschritten* ?.

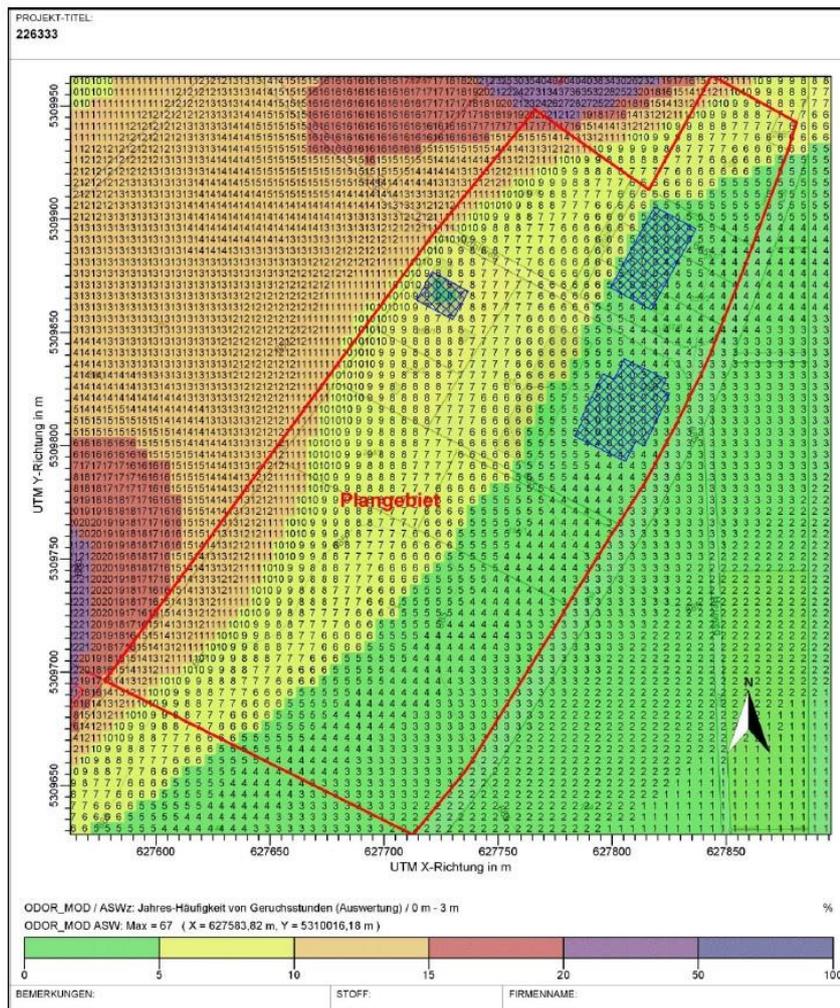


Abb. 5 Bild Überlagerung der prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden

Entsprechend den Ergebnissen aus dem Geruchsgutachten wurden die Grün- und Erschließungsflächen als Abstandshalter zu den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt .

Gewerbe und Landwirtschaft - Lärmimmissionen

Ebenfalls während der Planungsphase wurde von der Gemeinde bei der Firma accon eine eigenständige schalltechnische Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben (vgl. Anlage 2) beauftragt,



Quellen: Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Westendorf, [12]

Abb. 6 Bild Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.1 aus der Anlage 4 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)

Die gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Emissionskontingente für die neu geplanten Gewerbeflächen werden von der Gemeinde in der Satzung zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, ebenso wie die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Berechnung und dem Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente bei den einzelnen Vorhaben.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB	
	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
GE 3 TF1	59	44
GE 3 TF2	60	45
GE 4 TF3	61	46
GE 4 TF4	63	48
GE 4 TF5	65	50

Bild Kontingentierung tags/nachts, Grafik S.27 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH

11 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Westendorf angeschlossen. Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung weiterer Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird beachtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das bestehende System.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Daneben werden für die Trassen der bestehenden Stromleitungen (LEW und PV-Anlage) innerhalb der privaten Grundstücke ebenfalls mit Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt.

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Lagepläne der Telekom zu Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Niederschlagswasserbehandlung

Für die geplanten Gewerbeflächen liegt derzeit noch kein Baugrundgutachten vor, wird aber im weiteren Verfahrensverlauf durchgeführt und die Ergebnisse dann entsprechend berücksichtigt.

Daneben liegt für ein Wohnbebauungsgebiet etwa 550 m südlich des Planungsgebietes ein Baugrundgutachten vor, in dem Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass nach einer Verwitterungsschicht sickerfähige Kiesschichten aus Quartiärkies anstehen. Der Quartiärkies wurde in allen Bohrungen mit Ausnahme der Bohrung B 5 ab Tiefen von 2,2 m bis 3,4 m aufgeschlossen. In B 5 steht der Quartiärkies jedoch erst ab 5,20 m Tiefe an.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen. Für ggf. anfallende Abfälle, die nicht über die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises oder der Gemeinde entsorgt werden können, sind entsprechende Spezialfirmen zu beauftragen.

12 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

QUELLENVERZEICHNIS

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand Februar 2005
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BayNatSchG, in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digit. Orthophotos / Flurkarte, Stand 2020
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage März 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003 www.lfu.bayern.de/boden/bodenfunktionenbewertung
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage März 2021 zu verschiedenen Themen, u. a. Hydrogeologische Karte, Ingenieurgeologische Karte; <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>
- Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, Online-Abfrage März xxxx zu verschiedenen Themen, u. a. Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Grundwassermessnetz, Trinkwasserschutzgebiete, Naturgefahren, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopkartierung, DenkmalAtlas; <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2018/2020
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- BNatSchG, in der Fassung vom 29. Juli 09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Ingenieurbüro Accon, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Westendorf, Bericht-Nr. ACB-0823-226333/03 vom 08.08.2023
- Ingenieurbüro Accon : Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ der Gemeinde Westendorf, Landkreis Ostallgäu, Bericht-Nr. ACB-0723-226333/02 vom 07.08.2023
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband ALLGÄU: Regionalplan der Region Allgäu (16), Stand 2007 inkl. der drei Änderungen 2008 bis 2018
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ – ergänzte Fassung Jan. 2023, Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz:

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Westendorf, den

(Siegel)

.....
Fritz Obermaier, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt
Römerkesselstraße 11, 86925 Fuchstal-Asch

.....
Dipl. Ing. Johannes Wolffhardt