



GEMEINDE WESTENDORF

6. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan „GEWERBEGEBIET WESTENDORF SÜD“

Begründung

ENTWURF

PLANDATUM 04.11.2024

mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen

PLANFERTIGER:

Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020	5
3.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	6
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)	7
4	Lage und Bestandssituation	7
4.1	Geologie, Topographie und Boden	7
4.2	Realnutzung /Grünstrukturen	7
4.3	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz	9
4.4	Siedlungsstruktur und Immissionsschutz	9
4.5	Versorgung und Infrastruktur	10
4.6	Wasserwirtschaftliche Belange	10
5	Planungskonzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Grünordnerisches Konzept	11
5.3	Verkehrskonzept	11
6	Alternativenprüfung und Standortwahl	11
	Planungsalternativen	12
7	Grünordnung und naturschutzfachliche Beurteilung	14
7.1	Umweltbericht	14
7.2	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	14
8	Verfahrensvermerke	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ortsplan mit Lage des Geltungsbereichs	4
Abb. 2	Blick nach Südwesten, Grünbestand	8
Abb. 3	Blick vom Dorfrand auf Landwirtschaft und Gewerbe	8
Abb. 4	Blick vom Dorfgebiet auf das Gewerbegebiet	9

Anlagen

1	Umweltbericht vom 04.11.2024 (mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen)
2	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ der Gemeinde Westendorf, Bericht-Nr.: ACB-0823-226333/03 vom 08.08.2023, Ingenieurbüro accon.
3	Geruchsimmisionsgutachten 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 Gewerbegebiet Westendorf Süd werden einige bereits historisch bestehende Gewerbebetriebe und zwei Neuausweisungs-/Erweiterungsflächen in einen Rechtsplan zusammengefasst. Der Gemeinderat Westendorf hat in seiner Sitzung vom 23.03.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und in den Sitzungen vom 15.02.2023 und 23.02.2024 die Fläche des Geltungsbereichs angepasst. Durch den vergrößerten Geltungsbereich wurde auch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des FNP wurde am 23.02.2024 vom Gemeinderat Westendorf beschlossen. Ziel der Gemeinde ist es, den ortsansässigen Unternehmen weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen zu können und eine Fläche für das neue Feuerwehrgebäude zu erhalten.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nr. 253, 254, sowie Teilflächen der Flurnummern 256 (Mühlweg), 259 (Kreisstraße OAL 16), 263, 264 und 266. der Gemeinde Westendorf und hat eine Größe von ca. 2,18 ha. Das Gebiet wird begrenzt durch die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Gewerbegebiet und Dorfgebiet, Im Osten durch die landwirtschaftlichen Flächen auf der östlichen Seite der Kreisstraße OAL 16. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde in der Planzeichnung mit der entsprechenden Linie mit roten Balken, s. Legende, gekennzeichnet.



Abb 1: Ortsplan mit Lage des Geltungsbereichs, Quelle Bayernatlas

3 Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

3.1.1 (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.

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

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

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

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

3.1.6 (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

(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

(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.

(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

(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 6.Änderung des Flächennutzungsplans 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.

3.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Die Gemeinde Westendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf-Einzelgemeinden“. Die Gemeinde Westendorf bildet zusammen mit Germaringen ein Kleinzentrum (REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU, 2008).

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – II Wirtschaft

3.2.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

3.2.1.1 (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.

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

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

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

3.2.2 Siedlungsstruktur

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

3.2.2.2 (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.

3.2.2.3 (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 Gewerbestandortes 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.

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 neuüberplanten Fläche wird derzeit als Grünland und Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt (Näheres siehe Umweltbericht, Anlage 1).



Abb. 2 Blick nach Südwesten, Grünbestand



Abb. 3 Blick vom Dorfrand auf Landwirtschaft und Gewerbe



Abb. 4 Blick vom Dorfgebiet auf das Gewerbegebiet

4.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden / nicht bekannt. Die artenschutzrechtliche Begutachtung hat stattgefunden. Aufgrund der Lebensraumausstattung oder der großräumigen Verbreitung der Arten konnten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten aus den Gruppen Pflanzen, Amphibien, Libellen, Tagfalter, Sonstige Säugetiere, Käfer, Mollusken und Fische von vornherein bzw. nach Inaugenscheinnahme des Geländes ausgeschlossen werden.

Prüfungsrelevante Pflanzenarten können aufgrund ihrer großräumigen Verbreitung nicht vorkommen (ASK, LFU 2022).

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 Fahrsilos. 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: 08.08.2023, vgl. Anlage 1 Bericht-Nr.: ACB-0823-226333/03 der Begründung) durchgeführt. s

Vom selben Büro Accon wurde auch ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung (Stand: 07.08.2023, vgl. Anlage 2 der Begründung, Bericht-Nr.: ACB-0723-226333/02) erstellt.

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) ist außerhalb 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.

Bei der Gestaltung der Entwässerungsanlagen ist auszuschließen, dass Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke weitergeleitet wird. Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie Bodenprofilierung und Entwässerungsanlagen sicherzustellen.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Westendorf stammt aus dem Jahr 2001. Dieser wurde bisher 5 mal geändert. Bei dem nun vorliegendem Verfahren handelt es sich um die 6. Änderung des FNP mit integriertem Landschaftsplan.

Das überplante Gebiet ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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 örtlichen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Das nördliche Bestandsgewerbegebiet wird maßvoll nach Süden erweitert. Die örtliche Feuerwehr benötigt ein neues Gebäude, das im Erweiterungsbereich gebaut werden soll. Die Gemeinde hat mehrere Standorte für den Neubau untersucht und wurde auch vom Landratsamt OAL auf diese Erweiterungsfläche verwiesen.

Die im Bestands-Flächennutzungsplan dargestellten G1 und G2 sind historisch für die ehemals vorhandenen Holz verarbeitenden Betriebe und können im geänderten FNP entfallen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung basiert auf den Elementen Ortsrandeingrünung, Straßenraumbegrünung, sowie Durchgrünung des Gewerbegebiets.
Am gesamten Rand des Planungsgebietes ist zur Landschaft bzw. zum Außenbereich hin ein Grüngürtel mit einheimischen Laubbäumen geplant, nach Süden hin als ökologische Ausgleichsfläche

5.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes:

Die Erschließung des Gebietes soll von zwei Richtungen erfolgen. Dieses ist zum einen und bevorzugt von Osten über die Dösingerstr./ Kreisstr. OAL 16 Das Bestandsgelände wird weiterhin über den Mühlweg erschlossen, der auch eine direkte Anbindung an das Dorfgebiet herstellt. 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 Alternativen Prüfung und Standortwahl

Da Bauleitpläne nach §1 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird bei der Filterung möglicher Alternativstandorte den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und der Regionalplanung besondere Beachtung geschenkt.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert in Bezug auf Gewerbeflächen folgende Ziele:

Die Gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen soll in allen Teilräumen verwirklicht werden. Attraktive Lebens- und Arbeitsräume sollen in allen Regionen zur Verfügung gestellt werden. Eine polyzentrische, räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit starken Netzwerken vor Ort und kompakte Wirtschafts- und Versorgungskernen gerade auch im ländlichen Raum sind weitere Ziele. Damit soll der hohe Nutzungs- und Bevölkerungsdruck in den Verdichtungsräumen abgemildert werden. Ländliche Räume sollen mit eigenständige Arbeits- und Lebensräumen gestärkt werden. Die Stärkung der ländlichen Räume dient auch der Bereitstellung wohnortnaher und attraktiver Arbeitsplätze um die Verkehrsinfrastruktur zu entlasten. Die Bereitstellung verkehrsmindernder baulicher Strukturen dient auch dem Ziel des Klimaschutzes. Der Grundsatz 3.3 des LEP gibt vor, dass eine Zersiedelung der Landschaft, sowie eine ungegliederte vermieden werden sollte. Durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet wird diesem Grundsatz Genüge getan.

Planungsalternativen

Die Gemeinde Westendorf hat im Vorfeld mehrere Alternativstandorte untersucht und ausgeschlossen, weil entweder die Flächen nicht verfügbar waren, oder sich für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet haben. Das Grundstück mit den Fl. Nr. 311 und 312, Gemarkung Dösingen wurde untersucht, aber verworfen, da zu exponiert und es würde die Ortstrennung zwischen Dösingen und Linden abgeschwächt. Weiterhin wurde die Entwicklung auf diesen Grundstücken wegen Bedenken hinsichtlich des Denkmal- und Naturschutzes verworfen. Die Empfehlung des Landratsamtes in der Vorprüfung der Standorte war eindeutig die Fl.Nr. 254 und 254/1 auch in Hinsicht der Erschließung.

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

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet. Darunter

- eine Ringerschließung von der (Variante 1)
- eine Lösung mit Wendehammer von der und eine neue Verbindung (Variante 2)
- eine Verbindung zwischen Mühlweg und neuer Erschließung (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. Es ergibt sich durch die entlang des bestehenden Gewerbegebietes verlaufende Straße in Nord-Süd-Richtung auch die Möglichkeit, die südlichen Erweiterungsflächen sinnvoll zu erschließen.

7 Grünordnung und naturschutzfachliche Beurteilung

7.1 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht werden auf der Grundlage der Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild (bzw. der einzelnen Schutzgüter) die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nachfolgend verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Dies erfolgt stets unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Baurechts und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen neuen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Bericht im Anhang bei.

7.2 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" (2. ergänzte Fassung, 2021) herangezogen.

Zur Durchführung der Eingriffsregelung wird auf den im Parallelverfahren i.R. der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ verwiesen.

8 Verfahrensvermerke

für die 6.Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd.

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Westendorf hat in seiner Sitzung vom 27.03.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes Deckblatt 6 Gewerbegebiet Westendorf Süd beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§3, Abs.1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)

Der von der Gemeinde gebilligte Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd mit der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.07.2024 wurde vom 29.07.2024 bis zum 30.08.2024 bzw. vom 26.08.2024 – 27.09.2024 im Rathaus der Gemeinde Westendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-westendorf.de) veröffentlicht.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 19.07.2024 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Öffentliche Auslegung – Bürgerbeteiligung (§3, Abs.2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd mit der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.11.2024 (mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen) wurde vom 18.11.2024 bis zum 20.12.2024 im Rathaus der Gemeinde Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-westendorf.de) veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.11.2024 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger öffentlicher Belange deren Fachbereiche, gemäß §4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat Westendorf hat mit Beschluss vom x.x.2024 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd mit der Bezeichnung „endgültige Planfassung“ mit Stand vom x.x.2024 festgestellt.

Westendorf, den

Gemeinde Westendorf

.....
Fritz Obermaier, 1.Bürgermeister (Unterschrift)

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 xxxxx 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 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)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zur 6.Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, (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