

ANLAGE 1

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Westendorf Süd“**

und zur

**6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan der Gemeinde Westendorf**

Landkreis Ostallgäu

Datum

04.11.2024

mit Änderungen gem. Gemeinderatssitzung vom 06.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Veranlassung**
 - 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung**
 - 1.2.1 Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.2.2 Bauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“**
 - 1.3 Lage und angrenzende Flächennutzungen**
 - 1.3.1 Lage**
 - 1.3.2 Angrenzende Flächennutzungen**
 - 1.3.2.1 Südliche Teilfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.3.2.2 Nördliche Teilflächen des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.3.2.3 Angrenzende Nutzungen an den Bauungs-/Grünordnungsplan**
 - 1.3.3 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan**
 - 1.3.3.1 Darstellung im Bestand**
 - 1.3.3.2 Themenkarten (Geologie, Oberflächenform, Böden, Kaltluftstrom (Frischluff), Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Gewässer, Gehölstrukturen, Biotopstrukturen, Landschaftsbild, Verkehr, Aussiedlerhöre)**
 - 1.4 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.5 Inhalt und Ziele des Bauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“**
- 2 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
 - 2.1 Schutzbelange**
 - 2.2 Schutzgebiete**
 - 2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern**
 - 2.4 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
 - 2.5 Waldfunktionsplan**
- 3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
 - 3.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**
 - 3.2 Realnutzung**
 - 3.3 Schutzgutbewertung**
 - 3.3.1 Schutzgut Boden**
 - 3.3.2 Schutzgut Wasser**
 - 3.3.3 Schutzgut Klima / Luft**
 - 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**
 - 3.3.4.1 Flächennutzungsplanänderung**
 - 3.3.4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
 - 3.3.4.3 Biotop- und Nutzungstypen, Grünstrukturen**

- 3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild
- 3.3.6 Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung
- 3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Klimawandelanfälligkeit
- 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 6 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 7 Eingriffsbewertung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- 7.1 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen
- 7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- 7.3 Maßnahmenbeschreibung
- 7.3.1 Interner ökologischer Kompensationsumfang
- 7.3.2 Externer ökologischer Kompensationsumfang
- 8 Verwendete Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 10 Zusammenfassung

Abbildungen und Tabellen:

- Abb. 1: Geltungsbereich 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans
- Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungs-/Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Westendorf Süd“
- Abb. 3: Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan
- Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs am Beispiel der Themenkarte GEOLOGIE
- Abb. 3: Geltungsbereich 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans
- Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs am Beispiel der Themenkarte GEOLOGIE
- Abb. 5: 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans
- Abb. 6: Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“
- Abb. 7; Realnutzung für die Geltungsbereiche auf der FNP- und Bebauungsplanebene
- Abb. 8: Zustandsanalyse Biotop- und Nutzungstypen
- Abb. 9: Übersichtskarte zu den externen ökologischen Ausgleichsflächen
- Abb. 10: Externe ökologische Ausgleichsfläche Abbuchung 4.269 m²

- Tab. 11: Zusammenfassende Schutzgutbewertung

U M W E L T B E R I C H T

zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“

und zur

6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde WESTENDORF, Landkreis Ostallgäu

1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Für einen Teilbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Westendorf Gewerbegebiet Süd“ ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westendorf ist aus dem Jahr 2001. Die 5. Änderung ist seit dem 01.02.2023 rechtswirksam.

Der vorliegende Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren, da es sich um eine weitgehende Überlagerung der Geltungsbereiche und um ein Parallelverfahren handelt. Die jeweiligen Abweichungen der Planungsebenen sind, wo erforderlich, gesondert gekennzeichnet.

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Westendorf beabsichtigt am südlichen Ortsrand des Siedlungsgebiets

einen Bauungs-/Grünordnungsplan für ein Gewerbegebiet aufzustellen. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ist bereits Bestand, ein Teil wird neu ausgewiesen.

Mit Erstellung des Bauungsplanes „Westendorf Gewerbegebiet Süd“ reagiert die Gemeinde auf den dringenden Erweiterungsbedarf mehrerer ortsansässiger, mittelständischer Unternehmen. Der neue Bauungsplan dient daher grundsätzlich dem ortsplannerisch-städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Grundstücken für eine Gewerbenutzung, vorrangig für bereits im Gemeindegebiet ansässige Unternehmen.

Ein Teilbereich des geplanten Bauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Für eine kleine Ecke im Nord-Westen sowie für den südlichen Erweiterungsbereich ist die gegenständliche 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans notwendig, da diese Teilflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung

1.2.1 Flächennutzungsplanänderung

Geplant ist die Darstellung als Gewerbegebiet einschließlich notwendiger Erschließung und der Eingrünung in den Randbereichen sowie eine interne ökologische Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereiches.

Darüber hinaus wird in der nord-westlichen „Dreiecksfläche“ die Darstellung für gewerbliche Nutzung herausgenommen zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung.



Abb. 1: Geltungsbereich 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans

1.2.2 Bauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“



Abb. 2: Geltungsbereich des Bauungs-/Grünordnungsplans

1.3 Lage und angrenzende Flächennutzungen

1.3.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Gemeindegebiets von Westendorf und besteht aus zwei Teilflächen: der größeren Teilfläche im Süden und einer kleinen Teilfläche im Nord-Westen, die zur Anpassung entsprechend der Grundstücksgrenze auf der nachfolgenden Bauungsplanebene notwendig ist.

Der Änderungsumgriff liegt am östlichen oberen Rand des Gennachtalraums auf einer relativ ebenen Fläche. Westlich davon fällt das Gelände leicht nach Westen zur Gennach hin ab.

1.3.2 Angrenzende Flächennutzungen

1.3.2.1 Südliche Teilfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

An die geplante größere, südliche Teilfläche grenzen im Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Westen die Kreisstraße OAL 16 und östlich davon ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die westlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind bewertet als Landschaftsraum „mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild – von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“. Von dieser Darstellung ist lediglich eine unerheblich kleine Ecke im Süd-Westen des gegenständlichen Änderungsbereichs betroffen in Randlage dieser Aussage.

Die nach Norden angrenzende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer umlaufenden Ortsrandeingrünung.

Die Ausführungen zu „G1“ und „G2“ im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan (siehe nachfolgend Abb. 3) sind nicht mehr aktuell und können entfallen.

1.3.2.2 Nördliche Teilflächen des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Die beiden nördlichen Teilflächen werden nach Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt und nach Osten und Süden von Gewerbegebieten (ursprünglich G1 und G2). Außerhalb angrenzend an die nord-östliche Gebietsgrenze ist eine bestehende Baumreihe dargestellt.

1.3.2.3 Angrenzende Nutzungen an den Bebauungs-/Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich des Siedlungsgebiets von Westendorf und wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

1.3.3 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan

1.3.3.1 Darstellung im Bestand

Beide Teilflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Entlang der östlich angrenzenden Kreisstraße ist ein Korridor als anbaufreie Zone dargestellt. Etwa in der nord-östlichen Ecke der südlichen Teilfläche befindet sich ein zu erhaltender Baum – der übrigens nicht mehr existent ist. Für die süd-westlich angrenzenden Flächen gilt die Empfehlung „Pflanzung von Feldbäumen und Feldhecken zu Flurdurchgrünung und Biotopvernetzung“. In der süd-westlichen Ecke des geplanten Erweiterungsbereich verläuft in einer marginal kleinen Fläche die Schraffur „Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild - von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“.

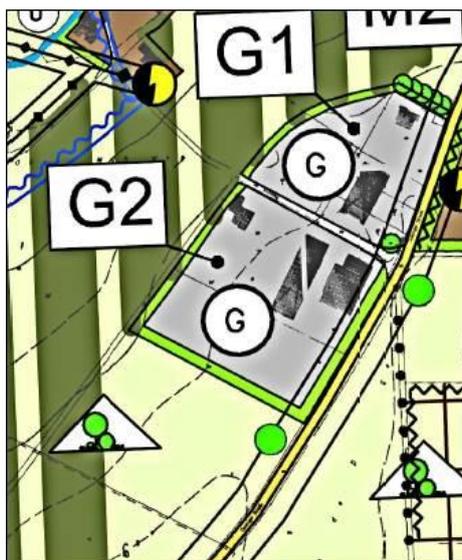


Abb. 3: Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan

1.3.3.2 Themenkarten

Für den gegenständlichen Geltungsbereich werden in den 12 Themenkarten folgende Aussagen getroffen (Auszüge jeweils kursiv):

Themenkarte Geologie

Der Geltungsbereich wird diagonal von einer Trennlinie geteilt:

N-W: *Nacheiszeit: Talfüllung (Kies, Auenlehm), stark wechselnde kleinräumige Bodenverhältnisse, teilweise Tendenz zur Vernässung*

S-O: *Quartär – Würmeiszeitliche Schmelzwasserablagerung (Niederterrassenschotter; Kies, Sand, Deckel aus Lößlehm), geringe Tendenz zur Vernässung*

Themenkarte Oberflächenform

Wenig ausgeprägtes Relief, geringe Geländeneigung nach Nord-West

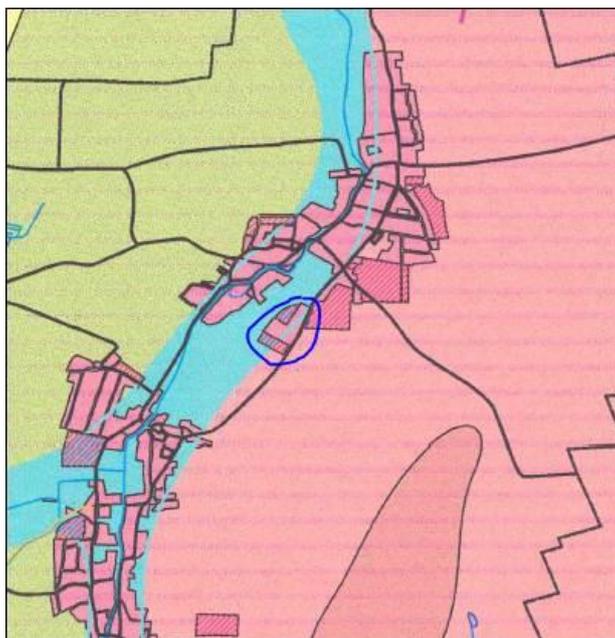


Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs am Beispiel der Themenkarte GEOLOGIE

Themenkarte Böden

Der Geltungsbereich wird diagonal von einer Trennlinie geteilt:

N-W: *Nacheiszeit: Talfüllung - stark wechselnde kleinräumige Bodenverhältnisse, teilweise Tendenz zur Vernässung; Braunerden, Anmoor, Niedermoor, Rendzina, Kiese, Auenlehm*

S-O: *Quartär – Würmeiszeitliche Schmelzwasserablagerung – Braunerde – gut entwässernder Untergrund; Ausgangsgestein: Kies, Sand; Deckel aus Lößlehm*

Themenkarte Kaltluftstrom (Frischlufte)

Entstehungsräume der Kaltluft

Situierung zwischen dem westlich verlaufenden *starken Kaltluftstrom* und dem östlich verlaufenden *mittelstarken Kaltluftstrom*, jeweils mit *Fließrichtung Norden*

Themenkarte Forstwirtschaft

Westlich und südlich angrenzend: *Gennachtalraum, ökologisch- und ortsbildbedeut-same Flächen, von Aufforstung freizuhalten*

Östlich, jenseits der Kreisstraße: *300 m-Korridor um die Ortsränder von Aufforstung freizuhalten zur Erhaltung des typischen Ortsbildes*

Themenkarte Landwirtschaft

Intensivgrünland oder Äcker; Grünlandzahl mind. 59

Westlich und südlich angrenzend: *Gennachtalraum, ökologisch- und ortsbildbedeut-same Flächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*

Themenkarte Gewässer

Westlich und südlich angrenzend: *Gennachtalraum, ökologisch- und ortsbildbedeut-same Flächen*

Themenkarte Gehölzstrukturen

Westlich und südlich angrenzend: *Fehlende Flurdurchgrünung*

Entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenzen: *Ortsrandeingrünung zu ge-planten Siedlungsflächen umsetzen*

Entlang der Kreisstraße: *Fehlendes Straßenbegleitgrün*

Themenkarte Biotopstrukturen

Ziel für bestehende Gehölze (Baumreihe angrenzend an die nord-östliche Gebiets-grenze und Einzelbaum an der Kreisstraße): Erhalt, Verbesserung durch Puffer (Saum), Mehrung

Themenkarte Landschaftsbild

Westlich und südlich angrenzend: *Gennachtalraum, ökologisch- und ortsbildbedeut-same Flächen*

Nördlich, westlich, südlich und östlich angrenzend: *Fehlende Flurdurchgrünung*

Entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenzen: *Ortsrandeingrünung zu ge-planten Siedlungsflächen umsetzen*

Entlang der Kreisstraße: *Fehlendes Straßenbegleitgrün*

Themenkarte Verkehr

Westlich und südlich angrenzend: *Gennachtalraum, ökologisch- und ortsbildbedeut-same Flächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*

Themenkarte Aussiedlerhöfe

Westlich und südlich angrenzend: *Gennachtalraum, ökologisch- und ortsbildbedeutende Flächen*

Nördlich, westlich, südlich und östlich angrenzend: *100 m Abstand zum bestehenden bzw. geplanten Ortsrand - Entwicklungshemmnis*

Östlich von dem 100 m–Abstandskorridor: *100 bis 200 m Abstand zum bestehenden bzw. geplanten Ortsrand - Entwicklungshemmnis*

1.4 Inhalt und Ziele der 6. Flächennutzungsplanänderung

Die südliche und die mittlere Erweiterungsfläche werden als Gewerbegebiete dargestellt mit umlaufenden Randeingrünungen sowie einer verbreiterten Ortsrandeingrünung nach Süden, die als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen wird. Dies kommt den Forderungen zu *Ortsrandeingrünungen, Flurdurchgrünung, Straßenraumbegrünung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* entgegen.

Die Aussagen hinsichtlich der „*ökologisch und ortsbildbedeutsamen Flächen des Gennachtalraums*“ betreffen lediglich nur eine kleine Fläche in der süd-westlichen Ecke des Geltungsbereichs und sind sowohl aufgrund der Maßstabsungenauigkeit als auch aufgrund des Bezugsraums „Gennachtal“ überwiegend unerheblich, da sich der gesamte Geltungsbereich am oberen Rand und damit außerhalb des Talraums befindet.

Im Nordosten wird eine dreieckige Randfläche aus der bisherigen Darstellung als Gewerbegebiet herausgenommen und wird – entsprechenden der derzeitigen Nutzung – als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

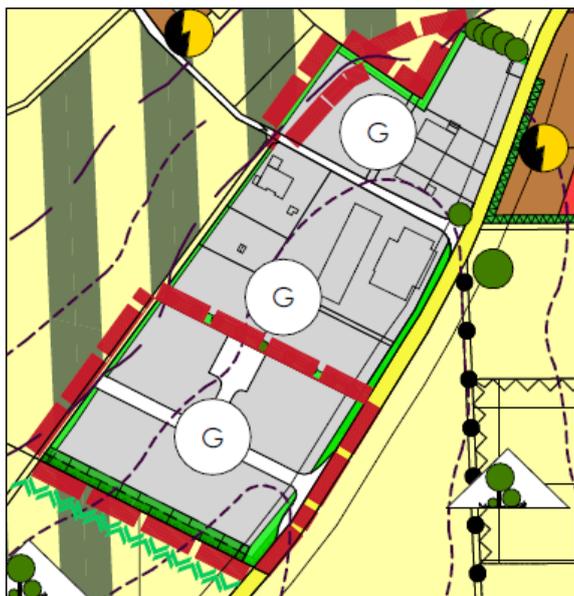


Abb. 5: 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans

Den schutzgutspezifischen Belangen der in den Themenkarten dargestellten Ziele werden durch die 6. Änderung nicht widersprochen.

1.5 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“

Im Vorfeld der Planungen wurden von der Gemeinde Westendorf in Abstimmung mit dem Landratsamt OAL Alternativstandorte untersucht. Die anderen Flächen wurden wegen mangelnder Eignung ausgeschlossen (siehe hierzu auch die Tabelle zur Eignungsbewertung Kap. 5.1 in der Begründung).

Zielsetzung ist die Ausweisung von Gewerbenutzung teils durch Umwidmung von bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und teils in bereits bestehenden Gewerbeflächen.

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 Strukturanreicherung und Erhöhung der Artenvielfalt sind die zulässigen gehölzfreien Bereiche als arten- und blütenreiche Hochstaudenfluren und Wiesenflächen anzulegen.

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.

Aufgrund der schmalen Randeingrünungen sowie der fehlenden Abstände zwischen Grüngürtel und Baufenster ist es nicht möglich, den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen festzusetzen; stattdessen werden mit Sträuchern zu bepflanzende Grünflächen festgesetzt. Entlang der Dösinger Straße steht die erforderliche Freihaltung der Sichtdreiecke einer Baumbepflanzung entgegen.

Die Baufenster grenzen ohne Abstand direkt an die Grüngürtel an, um eine möglichst große Freiheit bei der Grundrissgestaltung zu gewährleisten. Die Breite der Ortsrand- und Gebietseingrünung wird nach ausdrücklicher Entscheidung der Gemeinde auf 3 m bzw. 4 m festgesetzt. Großkronige Bäume sind daher nicht möglich.

Durch die Festsetzung einer dichten Baumhecke im Süden des Gebiets, die als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, wird die Grünstäur in Richtung Dösingen hin gewährleistet



Abb. 6: Bebauungs-/ Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“

2 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

2.1 Schutzbelange

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, UVPG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westendorf als Datenquellen ausgewertet.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Ausstattung des Gebietes mit Kleinstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Lebensraumpotential ist für besondere (seltene) oder streng geschützte Tierarten sowie die europäischen Vogelarten vergleichsweise als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und / oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden. Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Fundpunkte oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK) (Stand der Daten im Umfeld von 1994 bis 2012) befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes oder innerhalb dessen räumlich-funktionalen Umgriff.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu sind keine gesonderten Aussagen für den gegenständlichen Geltungsbereich getroffen.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb und im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Planungsgebietes. Westendorf ist eine germanische Gründung, die etwa im 8. Jahrhundert erfolgte. Vor etwa 200 Jahren war das Plangebiet „nur“ unbebautes Ackerland. Siedlungsspuren, die mit dem heutigen Westendorf in keinem Zusammenhang stehen und noch älter sind, können folglich erhalten geblieben sein. Unweit des Plangebietes sind mehrere Siedlungsspuren (von der römischen Kaiserzeit bis in die frühe Neuzeit) vorhanden.

Nach aktuellem Kenntnisstand bzw. gemäß wirksamem Flächennutzungs-/Landschaftsplan befinden sich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen innerhalb der Änderungsflächen.

2.2 Schutzgebiete

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in der näheren Umgebung sind Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie bzw. wertvolle Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich

berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Es gibt kein Wasserschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in der näheren Umgebung.

Der Geltungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wasser-sensibler Bereich ausgewiesen (Hochwasserdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut § 1(4) BauGB haben sich vorbereitende wie auch verbindliche Bauleitpläne an den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Landesplanung (LEP) und Regionalplanung (RP) zu orientieren.

Strukturkarte (M 1 : 626.000), I. Ziele der Raumordnung:

Allgemeiner ländlicher Raum

- Westendorf liegt im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes entwickelt werden
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.
- Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Anbindung von Bauflächen an möglichst geeignete Siedlungseinheiten

Darüber hinaus sind folgende für die Grünordnung relevanten Grundsätze und Ziele mit Bezug auf die gegenständliche 6. Änderung aufgeführt:

- (G) Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen Bayerns
- (G) Ausbau vorhandener Stärken
- (G) Erhalt und Verbesserung von Standortvoraussetzungen insb. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet sein
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten ausgewendet werden

- (G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insb. bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

2.4 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Karte 1 „Raumstruktur“ und Z Nr. All 1.3: *Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden insb. dem Kleinzentrum Germaringen / Westendorf erfolgen.*

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“: *Kein festgesetztes Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet*

Kein Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/Sand)

Karte 3 „Natur und Landschaft“: *Der Geltungsbereich liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Westlich des Geltungsbereichs ist der engere Bereich an der Gennach als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.*

Darüber hinaus sind folgende für die Grünordnung relevanten Grundsätze und Ziele mit Bezug auf die gegenständliche 6. Änderung aufgeführt:

Die dauerhafte Erhaltung und soweit möglich Vernetzung der vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen ist anzustreben.

Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Einer Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Es werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebots in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert.

2.5 **Waldfunktionsplan**

Im Waldfunktionsplan der Region Allgäu für den Landkreis Ostallgäu werden keine Aussagen getroffen zum gegenständlichen Geltungsbereich.

3 **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung)**

Um die Beurteilung der geplanten Flächennutzungsplanänderungen aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der durch die Nutzungsänderungen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur pauschal erfolgen unter Verzicht auf eine Differenzierung in bau-, anlage- und betriebsbedingter Umweltauswirkungen.

Die Bewertung bezieht sich auf die Nutzungsänderungen, die sich gegenüber den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits zulässigen Nutzungen ergeben.

Auf der Flächennutzungsplanebene werden bereits darstellbare Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt, die zur Berücksichtigung in den nachfolgenden - bzw. wie im vorliegenden Fall parallel durchgeführten - Planungsebenen empfohlen werden und zur Verminderung der bereits absehbaren Umweltauswirkungen beitragen.

3.1 **Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**

Das Untersuchungsgebiet gehört der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (Nr. 04) an und liegt in der naturräumlichen Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (Nr. 046).

Das Gelände liegt auf dem oberen, östlichen Randbereich des Gennachtalraums, ist relativ eben und fällt ganz leicht in nord-westlicher Richtung ab.

3.2 **Realnutzung**

Die südliche, größere FNP-Änderungsfläche wird derzeit mit intensivem Ackerbau bewirtschaftet und die beiden nördlichen, kleineren Teilflächen mit Intensiv-Grünland.

Die Realnutzung innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungs-/Grünordnungsplan setzt sich zusammen aus der Intensiv-Ackernutzung im Süden sowie der bestehenden Gewerbe- und Privatgartennutzung im Norden mit linearen Gehölzstrukturen.

Zur detaillierten Bestandsanalyse der Biotop- und Nutzungstypen siehe Abb. 8 in Kap. 3.3.4 „Schutzgut Arten und Lebensräume“.

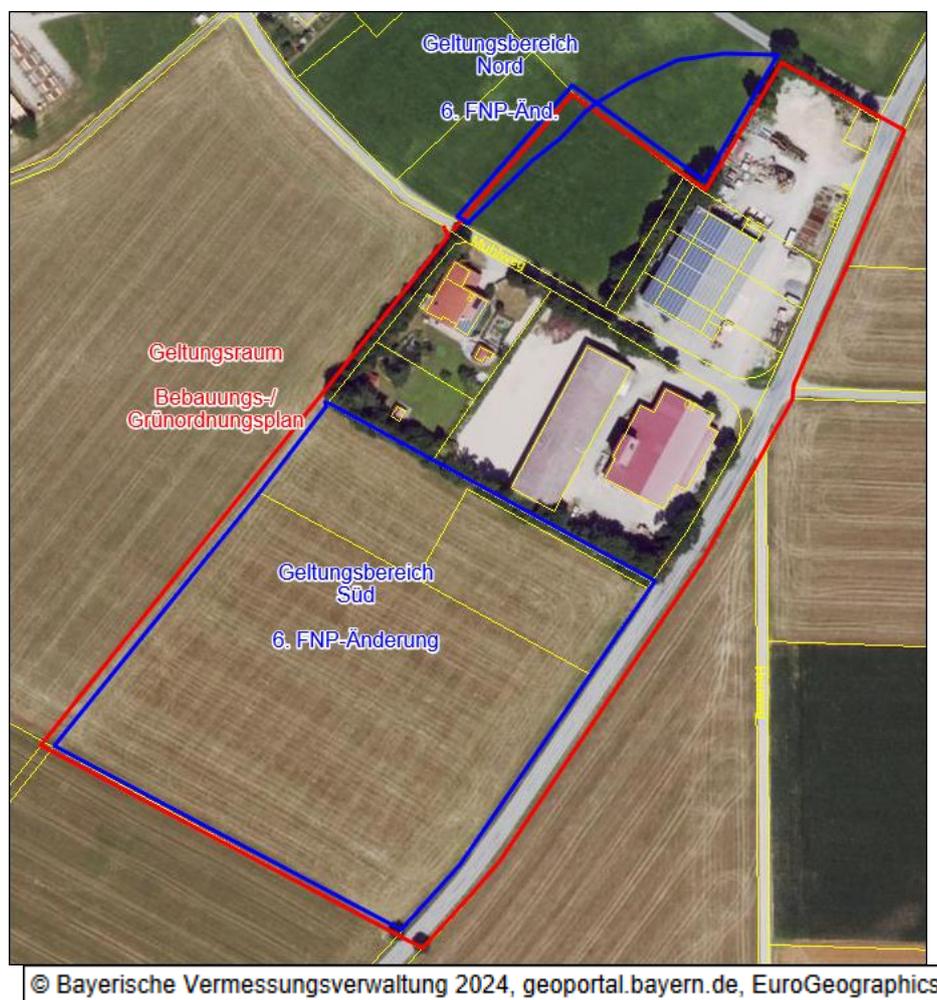


Abb. 7: Realnutzung für die Geltungsbereiche auf der FNP- und Bebauungsplanebene

3.3 Schutzgutbewertung

3.3.1 Schutzgut Boden

Die östliche Teilfläche des Geltungsumgriffs liegt gem. Themenkarte „Böden“ im Bereich würmeiszeitlicher Schmelzwasserablagerungen (Kies, Sand, Braunerde, Deckel aus Lößlehm). Die westliche Teilfläche grenzt an eine nacheiszeitliche Talfüllung an mit stark wechselnden, kleinräumigen Bodenverhältnissen, Braunerden, Kiesen.

Der Untergrund des Planungsgebietes besteht gemäß der digitalen Geologischen Übersichtsbodenkarte aus Lößlehm (Pleistozän). Für die oberen Schichten sind binbindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen angegeben. Oft sind kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, z.T. wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) z.T. mit Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich. (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2023).

Bestand und Bewertung

Der nördliche Teilbereich ist bereits bis auf ein paar Gehölzriegel durch bestehende gewerbliche Nutzung geprägt mit vollversiegelten bzw. wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen wie Asphalt, Schotter oder Kies.

L 3 = Lehmboden der Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfähigkeit; humushaltige Krume (ca. 20 – 30 cm) mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt); Lö = Löss, unsere wertvollsten Böden, Entstehung durch Windanwehung; Die Acker-Bodenzahl beträgt 76 und für Grünland 59/60 (bei einer maximal erreichbaren Punktzahl von 100). Somit kann von einer insgesamt hohen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit ausgegangen werden.

Der südliche Teilbereich ist durch intensivbewirtschaftete Ackernutzung geprägt und die nord-westliche Teilfläche durch Intensivgrünlandnutzung mit jeweils überwiegend einen natürlich gewachsenem Boden mit anthropogener Überprägung auf infolge von Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind wie folgt zu bewerten:

Arten- und Biotopschutzfunktion:	geringe-mittlere Fkt-erf.
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hohe Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	hohe Funktionserfüllung
<u>Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:</u>	<u>geringe Funktionserfüllung</u>
Schutzwürdigkeit insgesamt:	mittel

Auswirkungen und Ergebnis

In den derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilbereichen erfolgt baubedingt eine Überformung und Veränderung der lokal weit verbreiteten mineralischen Bodenarten mit hoher Ertragsfähig- und Schutzwürdigkeit. Infolgedessen sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu bewerten. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wieder eingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Anlagebedingt kommt es durch Gebäude, Erschließungs- und Stellplatzflächen zu einem hohen dauerhaften Versiegelungsgrad von Boden mit hoher Schutzwürdigkeit. Durch die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) sind die Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu bewerten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - von Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit auszugehen.

Insgesamt ist in den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der hohen Ertragsfähig- und Schutzwürdigkeit des Bodens und des zulässigen hohen Versiegelungsgrades und der hohen Nutzungsintensität von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

3.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch direkt angrenzend sind fließende oder stille Oberflächengewässer vorhanden. Die Gennach fließt als Gewässer III. Ordnung in ca. 500 m Abstand westlich vom vorliegenden Geltungsbereich.

Laut der Standortauskunft Baugrund des Bayernatlas ist nicht mit geringen Grundwasserabständen zu rechnen, jedoch mit gelegentlichem Auftreten von Stauwasser, räumlich wechselnd. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel bis hoch und der Porenleiter als mäßig bis gering angegeben (BayernAtlas / UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage 08.03.2023).

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Straßen- und Wegebau, Baugruben, Abgrabungen) und der damit verbundenen Reduzierung von Filter- und Pufferschichten (Oberboden, Verwitterungslehm) grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Grundwasserverschmutzung. Ein Eindringen der Baugruben in einen zentralen Grundwasserkörper ist nicht wahrscheinlich, allerdings kann das Auftreten einzelner Stau- bzw. Quellhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund der als gering bis mittel eingestuften Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt besteht durch die Bebauung und Versiegelung grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate. Um dieser entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum weitestmöglichen Erhalt der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate getroffen. Hierzu zählen insb. die Geringhaltung der versiegelten Flächen, die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen entsprechend den gültigen Richtlinien möglichst über die belebte Oberbodenzone. Vorhandene gering sickerfähige Schichten (Verwitterungslehme) sind hierbei bis zu den tieferliegenden, gut sickerfähigen Quartärschichten zu durchstoßen. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potentieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (Wasserhaushaltsgesetz, z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell mittlerer) Erheblichkeit zu erwarten. Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Grundwasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (u. a. möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Grundwasser auszugehen.

3.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Das Gemeindegebiet liegt großklimatisch betrachtet im Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, der charakterisiert ist durch feuchte Sommer und trockene Winter. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr liegt bei 1.800 mm. Die mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke liegt bei 60 Tagen, die der frostfreien Tage bei 100 Tagen.

Die Jahresdurchschnittslufttemperatur beträgt ca. +7,5°C; die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (d.h. Andauer einer durchschnittlichen Lufttemperatur von mind. +5°C) beträgt +13°C.

Bzgl. der Hauptwindrichtung sind West- und Südwestwinde am häufigsten, die auch hinsichtlich der Windstärke dominieren. Das vorliegende Planungsgebiet wie auch der Siedlungsrand sind als windexponierte Flächen in Windrichtung einzustufen.

Gemäß Themenkarte „Kaltluftstrom (Frischlufte)“ befindet sich der vorliegende Untersuchungsraum innerhalb eines Kaltluftentstehungsraums zwischen zwei Kaltluftströmen, die westlich und östlich in jeweils ca. 500 m Abstand liegen mit nord-östlicher Fließrichtung. Die Grünlandfläche erfüllt lokalklimatisch die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die bestehende gewerbliche Nutzung sowie das Verkehrsaufkommen der Dösinger Straße sind lufthygienische Vorbelastungen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insb. verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Diese Umweltauswirkungen sind im Hinblick auf die zu erwartende zeitlich gestaffelte Bebauung der Grundstücke sowie die Lage im bisherigen Außenbereich mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Anlagebedingt entfällt für die Grünlandfläche die Funktion der Kaltluftproduktion. Durch die Wärmeabstrahlung der neuen Baukörper und der befestigten Verkehrsflächen ist von einer sehr begrenzten, lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Grünlandfläche sowie der Lage des Geltungsbereiches besteht jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsbestandes.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung stellen einen Ersatz für den Gehölzverlust dar und wirken sich mittelfristig durch

Schattenwirkung und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (insbesondere Dösinger Straße) sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) steigen. Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Zu den Ergebnissen des Geruchsgutachtens und des Schallschutzgutachtens siehe Kap. 10 der Begründung, die Anhänge 2 und 3 sowie nachfolgend Kap. 3.3.6 „Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erolung“.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkregenereignisse, Trockenheit und Hitze zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer wind- bzw. sturmexponierten Waldrand- oder besonders ausgesetzten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Für das Schutzgut Klima / Lufthygiene sind Umweltauswirkungen insg. mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

3.3.4.1 Flächennutzungsplan-Änderung

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Somit werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich selbst sind keine schützenswerten Biotopbestände oder sonstige wertvolle Pflanzen- und Tierarten und Lebensgemeinschaften vorhanden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden in allen Teilflächen landwirtschaftliche Nutzflächen in Gewerbenutzung umgewidmet. Aufgrund der flächig sehr kleinen Betroffenheit und der Randlage dieser Darstellung der „besonderen Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild“ in der äußersten süd-westliche Ecke des Planungsgebiets kann als nachrangig betrachtet werden. Gemäß Landschaftsplan-Themenkarte „Biotopstrukturen“ sind außer der nördlich außerhalb angrenzenden Baumreihe keine naturschutzfachlichen Wertelemente betroffen. Der „zu erhaltende Einzelbaum“ an der Dösinger Straße ist nicht mehr existent.

3.3.4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bauungs-/Grünordnungsplans und das nähere Umfeld wurde vom Büro „Stille NATUR“, H. David Stiller, Tutzing, im September 2023 eine Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 4 zur vorliegenden Begründung). Für die Artengruppen Reptilien (Zauneidechse), Brutvögel / Feldbrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse wurde der Bestand erhoben und sowohl für baubedingte als auch anlage- und betriebsbedingte Wirkprozesse konfliktvermeidende Maßnahmen entwickelt.

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem genannten Gutachten entnommen:

Ergebnisse der Bestandsaufnahmen

Reptilienkartierung

Die Reptilienkartierung erfolgte an vier Terminen zwischen dem 24.04. und dem 05.08.2023. Hierfür wurde die gesamte Umgriffsfläche auf relevante Strukturen (Sonnen-, Ruhe-, Eiablage und Überwinterungsplätze) hin untersucht. Steine, Hölzer sowie anthropogene Strukturen, die sich als Verstecke eignen, wurden in Augenschein genommen und wenn möglich umgedreht. Im Rahmen der Untersuchungen erfolgten keine Nachweise von Reptilien.

Brutvögel

Der Planungsumgriff und der im Westen verlaufende Bachlauf wurden zwischen dem 29. März und dem 6. Juni 2023 gemäß Standard (Südbeck et. al. 2005) viermal auf Feldbrüter hin kartiert. Es konnte kein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten auf der Fläche nachgewiesen werden. Die Wiese wurde im Untersuchungszeitraum mehrmals gemäht, die maximale Höhe des Grünaufwuchses betrug auch randlich nicht mehr als 25 cm. Entsprechend bietet die gesamte Fläche für Bodenbrüter keine geeigneten Habitate. Vorkommen weiterer Vogelarten im Bereich des Baches und der Gehölze entlang Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung betrafen nur weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), Brutnachweise naturschutzrelevanter Vogelarten erfolgten hier nicht. An einem der Bestandsgebäude (Produktionshalle) erfolgte in einem Nistkasten ein Brutnachweis des Turmfalken (*Falco tinnunculus*). In Tabelle 3 sind alle beobachteten Vogelarten dargestellt.

Fledermäuse

Die Untersuchungsfläche bietet keine relevanten Nahrungshabitate oder Flugkorridore für Fledermäuse. Entsprechend wurden nur die Bestandsgebäude im Norden des geplanten Gewerbegebiets auf Fledermausvorkommen hin untersucht. Teile dieser Gebäude werden aktuell umfassend saniert, inklusive Erneuerung der Fassade. Bei den Begehungen (04.08. sowie 05.09.) inkl. Ausflugskontrollen konnten weder Fledermäuse direkt nachgewiesen werden noch sind Hinweise (Kotspuren, Verfärbungen durch Urin, Futterreste) auf regelmäßig genutzte Fledermausquartiere zu Tage getreten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu ver-

meiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Vegetationsperiode (März- September) erfolgen, um sich nicht mit der Fortpflanzungs- und Entwicklungszeit der Brutvögel zu überschneiden.*
- V2. Älterer Baumbestand, insbesondere die Bäume mit bestehenden (Krähen-)Nestern, die auch vom Turmfalken genutzt werden könnten, sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.*
- V3. Zur Minimierung einer möglichen anlagenbedingten Störwirkung auf Fledermäuse und Insekten sollen Außenbeleuchtungen so konzipiert werden, dass eine möglichst gerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.*
- V4. Erhalt des Nistkastenstandorts am Bestandsgebäude. Sollte in diesem Bereich die Fassade erneuert werden, muss dies außerhalb der Brutzeit erfolgen (März-September), bzw. muss der Nistkasten am oder nahe des bisherigen Standorts bis Anfang März wieder zur Verfügung stehen.*

3.3.4.3 Biotop- und Nutzungstypen, Grünstrukturen

Bestand und Bewertung

Im Maßstab der Bebauungsplanebene setzen sich die Grünstrukturen zusammen aus der großflächigen Ackernutzung im Süden, der Grünlandfläche im Nord-Westen und dem bestehenden Gewerbegebiet mit einem Privatgarten sowie den linearen Gehölzstrukturen entlang der Gebietsaußenränder.

Die Ackerfläche im Süden ist intensiv bewirtschaftet und ist entsprechend arten- und strukturarm (A11).

Das Grünland in der nord-westlichen Teilfläche wird intensiv bewirtschaftet und ist entsprechend arten- und strukturarm (G11).

Das bestehende wenig durchgrünte süd-östliche Gewerbegebiet (X2) bzw. der Privatgarten (P11) sind nach Süden und Westen mit einer dichten Baumhecke eingegrünt (B213). Lediglich der kurze mittlere Abschnitt südlich der Halle besteht nur aus Sträuchern (B116). Im Süd-Westen besteht der Grüngürtel zur Dösinger Straße hin aus einer Laubbaumreihe mit Strauchunterwuchs (B312).

Nördlich angrenzend steht außerhalb des Geltungsbereichs am südlichen Straßenrand des Mühlwegs eine einreihige Baumreihe mit einigen Sträuchern (B312).

Das nord-östliche Betriebsgelände ist nicht durchgrünt (X2). Der im Luftbild noch vorhandene Einzelbaum in der süd-östlichen Ecke existiert nicht mehr. Nach Westen hin ist das Gebiet im südlichen Abschnitt eingegrünt mit einer dichten, jedoch stark vergreisten Baumhecke (B213) und im nördlichen Abschnitt mit zwei kleineren Laubbaumreihen (B312), von denen die nördliche sehr lückig ist (B312a).

Die nördlich angrenzende Baumreihe liegt außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 8: Zustandsanalyse Biotop- und Nutzungstypen

A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	[2 WP]
G11	Grünland, intensiv bewirtschaftet	[3 WP]
B116	Strauchhecke	[7 WP]
B213	Baumhecke, Laubbäume und Fichten (vereinzelt Kiefer) (Feldgehölz)	[12 WP]
B213a	Laub-Baumhecke, vergreist	[11 WP]
B312	Laub-Baumreihe mit Strauchunterwuchs, 1-reihig	[9 WP]
B312a	Laub-Baumreihe mit Strauchunterwuchs, 1-reihig, lückig	[8 WP]
K11	Artenarmer Saum, Altgrasflur	[4 WP]
P11	Privatgarten mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	[5 WP]
X2	Gewerbegebiet inkl. typischem Freiraum (Lager- und Rangier- Flächen, unversiegelt)	[1 WP]

Auswirkungen und Ergebnis

Für die Gebietsdurchgrünung sind im nördlichen Teilbereich sowohl Baumreihen entlang der Grundstücksgrenzen und entlang des Mühlwegs vorgesehen als auch durch Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche.

Zur Ortsrand- bzw. Gebietsrandeingrünung ist das Gebiet vollständig mit Grünstreifen als private und öffentliche Grünflächen umschlossen. Die Breite der geplanten Grüngürtel beträgt im Westen und nach Norden 4 m, nach Nord-Osten und in dem westlichen Teilstück Fl.-Nr. 255/1 und 255/2) 3 m, im Süden und Süd-Osten 10 m und im mittleren Teilstück zur Dösinger Straße 5 m. Großkronige Bäume sind lediglich in der ökologischen Ausgleichsfläche im Süden möglich. In den Grüngürteln entlang der Dösinger Straße sind aufgrund der Freihaltung der Sichtdreiecke Bäume nur bedingt möglich. In den 3 bis 4 m breiten Grünflächen sind nur dann großkronige Bäume möglich, wenn die Pflanzflächen in die Grundstücke hinein vergrößert werden.

Der vorhandene Baumbestand lässt sich aufgrund der geplanten Pflanzstreifenbreite von 3 und 4 m sowie der fehlenden Abstände zu den Baugrenzen per Festsetzungen nicht erhalten.

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeiten zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die gegenständliche Untersuchungsfläche liegt an der südlichen Gemeindegebietsgrenze. Im Norden grenzen bestehende Gewerbe- und Siedlungsgebiete an, im Osten die Kreisstraße OAL 16 und im Süden und Westen eine strukturarme Landschaft mit intensiv bewirtschafteten Grünland und Äckerflächen. Die geplanten Ortsrand- und Straßenraumbegrünungsmaßnahmen dienen der Minimierung der baulichen Eingriffe sowie der Bereicherung der Landschaft mit heimischen Gehölzstrukturen.

Im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen einerseits und die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung andererseits sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

3.3.6 Schutzbelang Mensch / Freizeit und Erholung

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Gewerbebenutzung, das angrenzende Siedlungsgebiet, die Verkehrsbelastung der Kreisstraße OAL 16, die strukturarme Intensivlandwirtschaft sowie fehlender erholungsrelevanter Ausstattungselemente in der näheren Umgebung besitzen sowohl die gegenständliche Untersuchungsfläche als auch das nähere Umfeld keine besondere Erholungseignung. Insg. ist unter Berücksichtigung der Belange Wohnen/Immissionsschutz aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte und der zahlreich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Zu Schallimmissionen wird auf Anlage 2 „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Westendorf Süd“, Ingenieurbüro accon, 08.08.2023, Bericht-Nr.: ACB-0823-226333/03, verwiesen sowie auf die Auswertung in Kap. 10 „Immissionsschutz“ der Begründung:

Zu Geruchsmissionen wird auf Anlage 3 „Geruchsmissionsgutachten zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Westendorf Süd“, Ingenieurbüro accon, 07.08.2023, Bericht-Nr.: ACB-0723-226333/02, verwiesen sowie die Auswertung in Kap. 10 „Immissionsschutz“ der Begründung:

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter liegen im Gebiet nicht vor. Für das nord-westlich liegende Bodendenkmal besteht keine Betroffenheit.

4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Klimawandelanfälligkeit

Zwischen den Schutzgütern untereinander sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

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.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher un bebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland bzw. Ackerland genutzt werden. Die oben 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.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Kap. 6 „Alternativenprüfung und Standortwahl“ in der Begründung.

7 Eingriffsbewertung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen

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
- Barrierfreiheit 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 insg. 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
- Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Vegetationsperiode (März-September) erfolgen, um sich nicht mit der Fortpflanzungs- und Entwicklungszeit der Brutvögel zu überschneiden.
- Älterer Baumbestand, insbesondere die Bäume mit bestehenden (Krähen-)Nestern, die auch vom Turmfalken genutzt werden könnten, sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- Zur Minimierung einer möglichen anlagenbedingten Störwirkung auf Fledermäuse und Insekten sollen Außenbeleuchtungen so konzipiert werden, dass eine möglichst gerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.
- Erhalt des Nistkastenstandorts am Bestandsgebäude. Sollte in diesem Bereich die Fassade erneuert werden, muss dies außerhalb der Brutzeit erfolgen (März-September), bzw. muss der Nistkasten am oder nahe des bisherigen Standorts bis Anfang März wieder zur Verfügung stehen

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 entspr. zur Einhaltung der Grenzwerte für Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung der Übergangswerte zum Außenbereich
- Beschränkung der Bebaubarkeit in Gewerbegebiet
- Festsetzung zur Reduzierung der Außenbeleuchtung
- Standortwahl in bereits erschlossener Lage

7.2 Ermittlung des ökologischen Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der aktuellen Fassung von 2023.

Bestand			Planung		
Eingriffsrelevanter Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Faktor *)	Fläche (m²)		GRZ / Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
A11 Ackerland intensiv [2 WP]	2	20.705 m²	GE inkl. Erschließung	0,6	24.846 WP
G11 Intensivgrünland [3 WP]	3	3.565 m²		0,6	6.417 WP
P11 Privatgarten mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung [5 WP]	5	2.675 m²		0,6	8.025 WP
B116 Strauchhecke [7 WP]	7	83 m²		0,6	349 WP
B213 Feldgehölz/Baumhecke, Laubbäume, Fichten, vereinzelt Kiefer [12 WP]	12	835 m²		0,6	6.012 WP
B312 Laubbaum-Reihe mit Strauchunterwuchs, 1-reihig [9]	9	654 m²		0,6	3.532 WP
B312a Laubbaum-Reihe mit Strauchunterwuchs, 1-reihig, lückig [8 WP]	8	82 m²		0,6	394 WP
X2 Gewerbegebiet inkl. typischem Freiraum, Lager- u. Rangierflächen, unversiegelt) [1 WP]	1	10.948 m²		0,6	6.569 WP
V31 Straße, versiegelt [0WP]	-	942 m²			
Summe Kompensationsbedarf					

*) Für die Kompensationsfaktoren bei BNT geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung wird in vorliegendem Fall gem. S. 15 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Dez. 2021“ an Stelle der vereinfachten Pauschalisierungsmethode das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT angewendet.

Der errechnete Kompensationsbedarf beträgt 56.144 Wertpunkte.

Für durch Festsetzung gesicherte Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen kann grundsätzlich ein Planungsfaktor von bis zu 20 % angesetzt werden.

Aufgrund der vorliegend festgesetzten eingriffsvermeidenden und -vermindernden Maßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung und Eingrünung (s. Satzung Pkt. 6 und Plangrafik) kann in vorliegendem Fall der Faktor von 12 % angesetzt werden. Dadurch reduziert sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

56.144 WP abzgl. 6.737 WP (12 %) = 49.407 WP.

Der Kompensationsbedarf beträgt insg. **49.407 Wertpunkte**.

7.3 Maßnahmenbeschreibung

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 49.407 Wertpunkten wird teilweise intern, teilweise extern nachgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

Lage	Flächengröße	Wertpunkte
intern	1.373 m ²	10.984 WP
extern	4.269 m ²	38.423 WP
Summe:	(5.642 m ²)	<u>49.407 WP</u>

7.3.1 Interner ökologischer Kompensationsumfang

Die intern umgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen umfassen 1.370 m² mit einem Wert von 10.960 Wertpunkten.

Ausgangszustand	Flächen- größe	Entwicklungsziel	WP- Diff.	Wert- punkte
Fl.-Nr. 254, Teilfläche, A11 Intensiv-Acker [2 WP]	1.373 m ²	B112 Mesophiles, baumreiches Gebüsch [10 WP]	8 WP	10.984 WP

Flur-Nr.: 254, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Westendorf

Flächengröße: 1.373 m²

Ausgangszustand: A11 Intensiv-Acker [2 WP]

Ök. Entwicklungsziel: B 112 Mesophiles, artenreiches, baumreiches Gebüsch, heimische Arten, extensiver Krautsaum mit Wurzelstöcken und Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung [10 WP]

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung eines artenreichen Gebüschs mit ca. 10 % Baumanteil
- Gestuffer Höhenaufbau, buchtiger Außenrand, bienenfreundliche, blütenreiche und beerenreiche Arten
- Ca. 2 m breiter Krautsäume an den Außenrändern
- Anlage von Wurzelstock- und Lesesteinhaufen, überwiegende Korngröße 20-40 cm
- Wildschutzzaun

Pflegemaßnahmen: Abschnittsweise auf den Stock setzen ca. alle 15 Jahre

- Gehölzfreihaltung der Krautsäume durch abschnittsweise, jährlich versetzt, Mahd und Abtransport des Mähguts alle 1-2 Jahre

7.3.2 Externer ökologischer Kompensationsumfang

Die extern umgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen umfassen 3.348 m² mit einem Wert von 30.130 Wertpunkten.

Ausgangszustand	Flächen- größe	Entwicklungsziel	WP- Diff.	Wert- punkte
Fl.-Nr. 463 G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [3 WP]	4.269 m ²	L242 Laubmischwald mäßig trockener bis frischer Standorte, Tannen-Fichten- Buchenwald, mit Waldrand und Kraut- saum [12 WP]	9 WP	38.423 WP

Flur-Nr.: 463, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Westendorf

Flächengröße: 4.269 m²

Ausgangszustand: G11 Intensiv-Grünland [3 WP]

Ök. Entwicklungsziel: L242 Laubmischwald mäßig trockener bis frischer Standorte, Tannen-Fichten-Buchenwald, submontan, mittlere Ausprägung, mit Waldrand und Krautsaum [12 WP]

Aufwertung: 12 WP – 3 WP = 9 WP x 4.269 m² = 38.421 WP (gem. Abstimmung mit H. Fessler, AELF, 27.05.2024)

Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung eines Laubmischwalds mit geringem Nadelholzanteil; in Abstimmung mit der Forstfachbehörde

Die folgenden Pflanzhinweise gelten für die Umsetzung der gesamten Fläche. Die Restfläche von 3.260 m² wird dem Gemeindlichen Ökoko-
konto gutgeschrieben. Bei einer Beschränkung der Umsetzung ledig-
lich auf die Teilfläche von 4.269 m² wäre das Pflanzkonzept entspre-
chend anzupassen.

Kernzone: 350 Stck. Rot-Buchen Weiß-Tanne (insb. in den Schatten-
bereichen, die im Süden und Westen an den Bestand angrenzen), 100
Stck. Berg-Ulme, je 50 Stck. Sommer-Linde, Elsbeere, Speierling,
Wild-Kirsche, Schwarznuss, Sand-Birke, Baum-Hasel und Esskastanie
jeweils in Gruppen, 200 Stck. Hainbuche und 50 Stck. Spitz-Ahorn
(jeweils im Verhältnis 4 Stck. SpAh zu 1 Hbu)

Überschneidungsbereich Kernzone - Waldrand: Breite ca. 10 m, buch-
tig: je 20 Stck. Feld-Ahorn, Wild-Apfel und Wild-Birne, je 10 Stck.
Baum-Weide, Mehlbeere, Eberesche

Waldmantel Strauchzone: Breite ca. 10 m: abwechslungsreich, stufig
aufgebaut, buchtenreich, je 50 Stck. Hartriegel (Nord-, Ost-Seite) und

6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westendorf
Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ WESTENDORF, Ostallgäu

Kornel-Kirsche, Hundsrose (Ost-Seite), Schlehe (Nord-Seite), je 25 Stck. Haselnuss, Weißdorn, Sanddorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball (jeweils Ost-Seite), 25 Stck. Gemeiner Schneeball (Nord-Seite), 25 Stck. Eibe (Nord-Seite, einzeln eingestreut).

Krautstreifen: Breite ca. 2 m, vorgelagert entlang der nördlichen und östlichen Außenränder, Ansaat mit artenreicher heimischer standortgerechter Krautmischung, möglichst magerer, humusarmer Standort

Verwendung von autochthonem Pflanzen- und Saatgut mit Herkunftsnachweis

Wildschutzzaun

Pflegemaßnahmen: Gehölzfreihaltung der Krautsäume durch abschnittsweise, jährlich versetzt, Mahd und Abtransport des Mähguts alle 1-2 Jahre

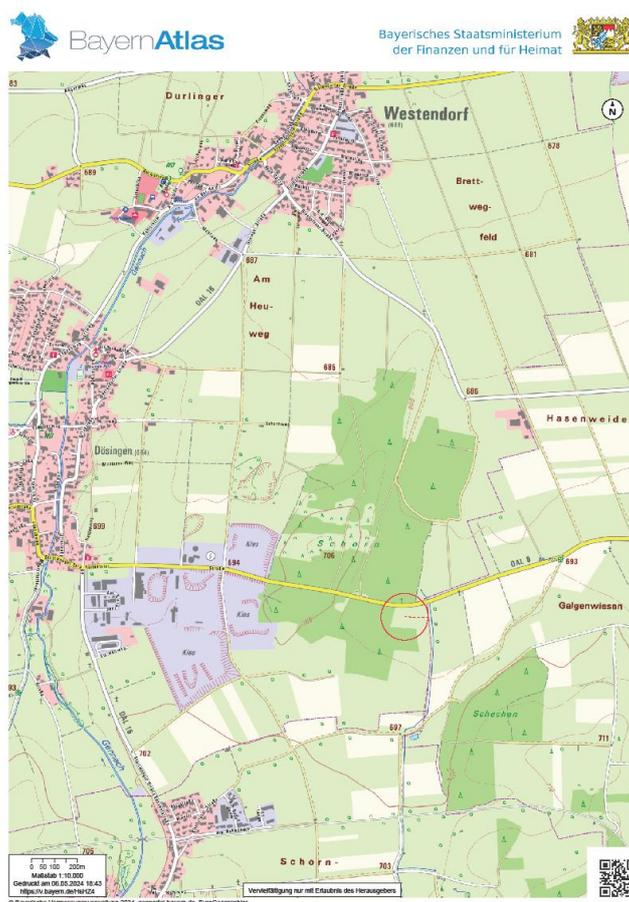


Abb.9: Übersichtslageplan zu externen ökologischen Ausgleichsfläche



Abb.10: Externe ökologische Ausgleichsfläche Abbuchung: 4.269 m²

8 Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westendorf mit den jeweiligen Änderungen verwendet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen i.R. der Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungs-/Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Fassung 2023 zugrunde.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist eine Benennung von Maßnahmen zur Überwachung ggf. nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich, da die vorbereitende Bauleitplanung keine Umweltauswirkungen auslösen kann. Maßnahmen zur Überwachung sind auf der Planungsebene des Bebauungsplans zu überprüfen bzw. festzulegen.

10 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans liegt am südlichen Siedlungsrand von Westendorf.

Ein Teilbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Für eine kleine Ecke im Nord-Westen sowie für den südlichen Erweiterungsbereich ist die gegenständliche 6. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplans notwendig, da diese Teilflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind.

Die Schutzgut- bzw. Eingriffsbewertung sowie die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und ökologischen Kompensation werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren zum Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ konkretisiert. Der ökologische Ausgleichsbedarf wird sowohl intern nachgewiesen über eine 10 m breite Baumhecke entlang des Gebietsrandes im Süden als auch extern mit der Schaffung eines artenreichen Laubwaldes mit strukturreichem Waldrand.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Ergebnis Umweltauswirkungen
Boden	hoch
Grund-Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel
Landschaftsbild	mittel
Mensch (Freizeit/Erholung, Immissionsschutz)	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit

Tab. 11: Zusammenfassende Schutzgutbewertung

Verfahrensträger:

Gemeinde WESTENDORF
Vertreten durch:
Fritz Obermaier, Erster Bürgermeister
Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für FreiraumGestaltung &
LandschaftsEntwicklung
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Fon: 0 83 41 - 41 69 7
frank-krieger@t-online.de