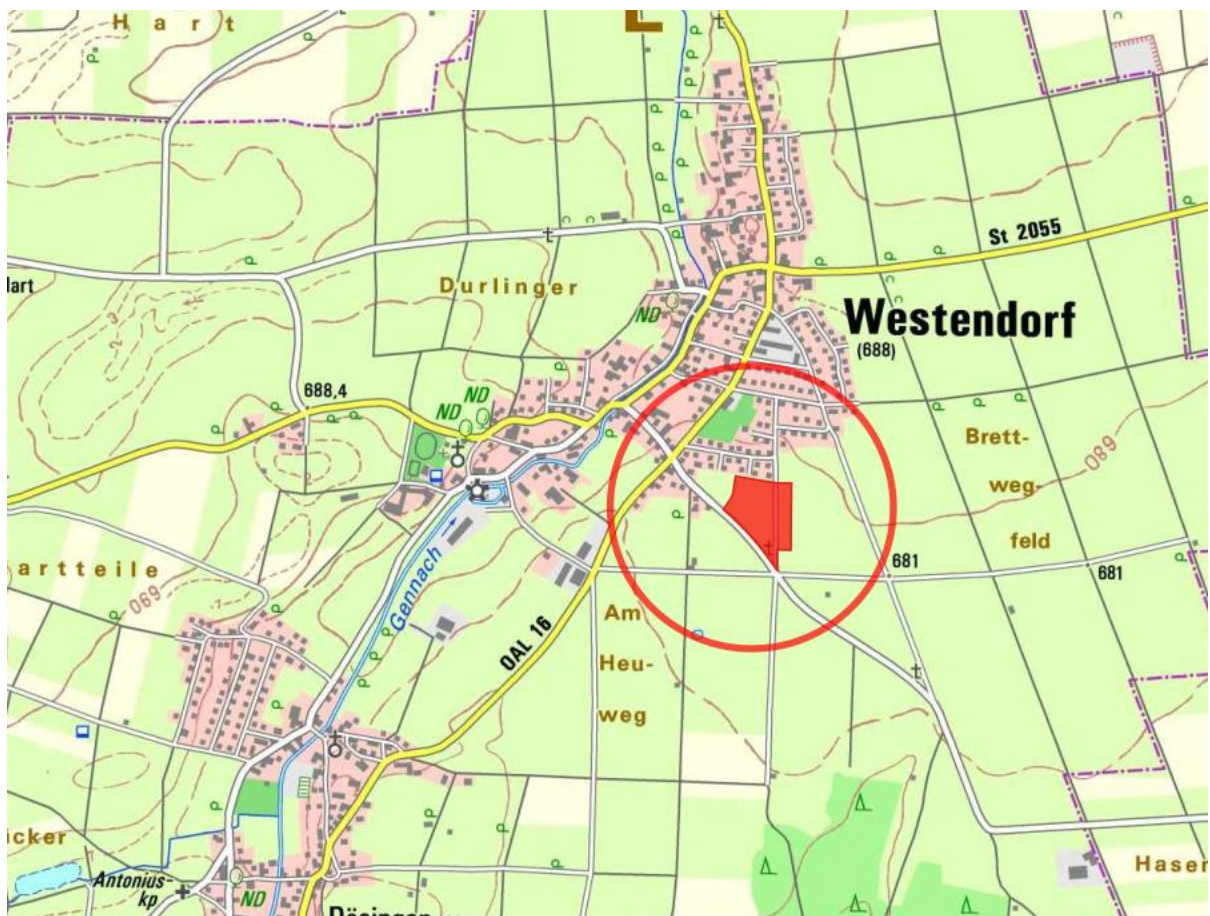


Gemeinde Westendorf

Bebauungsplan mit Grünordnung "Vogelwiese II"



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Vogelwiese II"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf

Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344 212

Telefax: 08344 1724

E-Mail: info@gemeinde-westendorf.de

Web: www.gemeinde-westendorf.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Fritz Obermaier



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 22.07.2019

Simone Knupfer

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Maß der baulichen Nutzung	7
1.2	Bauweise und Baugrenzen	8
1.3	Verkehrsflächen	9
1.4	Grünflächen, Grünordnung	10
2	Örtliche Bauvorschriften	12
2.1	Dachformen und Dachneigungen	12
1.2	Stellplätze und Garagen	14
2.2	Einfriedungen	14
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	16
3.1	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	16
3.2	Pflanzempfehlung	16
3.3	Sonstige Hinweise	18
C	Begründung	20
1	Planungsanlass	20
4	Übergeordnete Vorgaben	21
4.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	21
4.2	Flächennutzungsplan	22
2	Plangebiet	23
2.1	Lage, Größe und Beschaffenheit	23
2.2	Topographie und Baugrund	24
2.3	Erschließung	25
2.4	Sonstiges	26
3	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen	26
3.1	Städtebauliche Ziele	26
3.2	Grünordnerische Ziele	27

4	Festsetzungskonzept	27
4.1	Art der baulichen Nutzung	27
4.2	Maß der baulichen Nutzung	28
4.3	Höhenlage der Gebäude	28
4.4	Kubaturen	29
4.5	Bauweise und Baugrenzen	31
4.6	Stellplätze und Stauraum von Garagen	32
4.7	Werbeanlagen und Einfriedungen	32
5	Grünordnung	32
5.1	Bepflanzung	32
5.2	Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser	34
6	Naturschutzfachliche Belange	34
7	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	37
8	Flächenkennzahlen	38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP	23
Abbildung 2:	Lage im Raum	24
Abbildung 3:	Geltungsbereich Gesamt (Blick von SO)	24
Abbildung 4:	Geltungsbereich mit umgebender Bestandsbebauung (Nlick von O)	24
Abbildung 5:	Ausgangssituation Erschließung (Luftbild)	25
Abbildung 6:	Ausgangssituation Erschließung (DFK)	25

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Westendorf die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Vogelwiese II“ in öffentlicher Sitzung am 09.07.2019 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,85 ha und beinhaltet die Flurnummern 278, 279 sowie Teilflächen der Flurnummern 376/3.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grundordnung „Vogelwiese II“ besteht aus der Satzung vom 09.07.2019 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 09.07.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 09.07.2019 beigelegt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Stellplatz und Garagensatzung der Gemeinde Westendorf, vom 16.12.2016

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass Bebauungsplan mit Grünordnung „Vogelwiese II“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 38), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 09.07.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 09.07.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Westendorf, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Vogelwiese II“ der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Westendorf, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Fritz Obermaier

B SATZUNG



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vogelwiese“.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

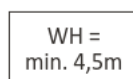
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1 Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,3



Wandhöhe, Minimalmaß in m

hier 4,50 m

minimal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen an der Außenwand von OK ROK bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den

nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

WH =
max. 6,0m

Wandhöhe (WH), Maximalmaß in m

hier: 6,0 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen an der Außenwand von OK ROK bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

FH =
max. 8,5m

Firsthöhe, Maximalmaß in m

8,5 m

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

ROK =
+ 0,3 m

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß, gemessen ab Höhenbezugspunkt

Die ROK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf bis max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Bezugsfläche ist die dem jeweiligen Grundstück zugeordnete Erschließungsstraße.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes wird senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier + 0,30 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

1.2 Bauweise und Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.



Firstrichtung für das Hauptgebäude, zwingend

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.



Umgrenzungslinie für Garagen

Innerhalb dieser Umgrenzungslinie ist die Errichtung von Garagen / Carports zulässig.

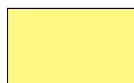
Wohneinheiten

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung

1.3 Verkehrsflächen

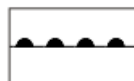


Öffentliche Straßenverkehrsfläche

inkl. Seitenflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

1.4 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers. Bestandsgehölze sind zu erhalten sofern sie die Einsehbarkeit in den Einmündungsbereichen nicht einschränken.



Entwicklung Blühstreifen (öffentliche Grünfläche)

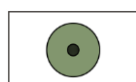
Anlage eines durchgängigen 3 m breiten Blühstreifens durch Ein-saat einer geeigneten, autochthonen Regio-Saatgutmischung auf öffentlicher Straßenbegleitfläche.



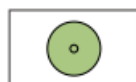
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nordöstlichen Ortsrand.

Die Fläche ist von Bauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.3.2) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



Bestandsbaum, zu erhalten



zu pflanzender Baum, Lage variabel

Anpflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzempfehlung). Empfohlener Standort, genaue Lage variabel.

Pflanzgebot Privatgrund- stücke

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.) Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).



Anlage Streuobstbestand

Pflanzung heimischer Streuobstbäume (gemäß Pflanzempfehlung 3.2) mit Pflanzabstand ca. 8-10 m; Anlage einer extensiven Wiese / Blühwiese

Boden- versiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Niederschlags- wasser / Versi- ckerung / Grund- wasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Sofern dies nicht möglich ist, kann über Sickerschächte/Rigolen versickert werden.

Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, kann es bei Bedarf ungedrosselt in die Kanalisation (Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachformen und Dachneigungen

SD

Zulässige Dachform

Satteldach (SD),

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen und Carports sind in Sattel- bzw. Pultdachausführung zulässig. Es sind die entsprechenden Vorgaben der „Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Westendorf“ einzuhalten.

Untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen (z.B. Hauseingänge, Behälter Mülltonne etc.) sind auch in Flachdachausführung zulässig.

DN=
19-35°

Dachneigung; des Hauptdaches:

Mindest- und Höchstneigung in Grad:

hier 19 – 35°

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/ feuerverzinnertes Kupfer) mit abtragsfreier Schutzschicht in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig

- Max. Breite (Außenkante Außenwand):
30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante:
2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,3 m

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

Dachaufbauten / Dachgauben

Gebäude mit Dachneigungen unter 26°:

- Dachgauben sind nicht zulässig

Örtliche Bauvorschriften

Gebäude mit Dachneigungen ab 26°:

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gauben müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (weniger als 40 %).
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m (gilt nicht für Schleppegauben)

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppegauben mit einer Mindestneigung von 5° oder als Spitzgauben auszuführen.

**Solarthermie
und Photo-
voltaikanlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Aufständereien sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

Fassaden

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen / Materialien zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,0 m² begrenzt.

1.2 Stellplätze und Garagen

Anzahl Stellplätze	Es sind 2,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.
Einstellplätze	<p>Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.</p> <p>Es sind die Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Westendorf einzuhalten.</p>

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen und Stützmauern	<p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sowie entlang der Blonhofer Straße sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,90 m • Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun).
--------------------------------------	---

Sockelmauern sind unzulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) entlang des östlichen sowie südlichen Ortsrandes (entlang Blonhofer Straße) sind unzulässig.

Geländemodellierungen	<p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.</p> <p>Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.</p> <p>Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.</p>
------------------------------	---

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.

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

Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 m.

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

	Abgrenzung Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vogelwiese“
	Grundstücksgrenze, Planung (Vorschlag)
	Parzellennummer mit Flächengröße (Vorschlag)
	Gebäude / Planung
	Carport / Garage, Planung
	Weg, Bestand, Rückbau
	Flurgrenze, Bestand
	Flurnummer, Bestand
	Bestandsgebäude

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“ Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumarten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

- Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.
- Emissionen / Immissionen** Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen, Hofstellen an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.
- Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionswertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umweltauswirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnische günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden
- Artenschutz** Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ostallgäu abgestimmt. Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.
- Bodenschutz** Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden."

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Umgang mit archäologischen Funden

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

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Westendorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Westendorf plant am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes zwischen der Blonhofer Straße und der Herbststraße die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes „Vogelwiese“ zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes.

Die Gemeinde Westendorf weist durch ihre naturräumliche sowie Lage sowie die Nähe zur kreisfreien Stadt Kaufbeuren sowie die gute Anschlussmöglichkeiten an die B 12 / A 96 eine hohe Qualität als Wohnstandort auf. Die Gemeinde selber zeichnet sich durch eine intakte dörfliche Sozialstruktur und ein reges Vereinsleben aus, was zu einer hohen Standortbindung führt. Die Gemeinde ist daher bemüht, insbesondere den einheimischen Bürgern und jungen Familien das Wohnen und Bauen in Westendorf zu ermöglichen.

Gegenwärtig stehen der im Innenbereich keine zusammenhängende Entwicklungsflächen für Wohnbau in dem vorgesehenen Umfang zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde den Bereich im Anschluss an das bestehende Baugebiet Vogelwiese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbauentwicklung dargestellt. Lediglich der Umgriff ist geringfügig anders. Gegenwärtig stehen im innerörtlichen Bereich zwar zwei Flächen für etwaige Entwicklungen / Nachverdichtungen zur Diskussion (ehemaliges Areal Kreisbauhof / ehemalige Hofstelle). Beide Flächen sind aufgrund ihrer zentralörtlichen Lage und der Erschließung gut geeignet für öffentliche Einrichtungen. Die Gemeinde prüft daher derzeit, inwieweit hier Einrichtungen für soziale Zwecke (Senioren/Gesundheit/betreutes Wohnen) angesiedelt und realisiert werden können. Für die Entwicklung von bedarfsgerechten freistehenden Einfamilienhäusern (mit Garten) sind die Flächen weder ausreichend groß, noch aus städtebaulicher Sicht geeignet.

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Vogelwiese II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Westendorf ist gemäß LEP der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zuzuordnen. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum (...) nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (LEP 2.2.5).

Eines der übergeordneten Leitziele des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2013) ist die **Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen**. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, 1.1.1).

Weitere übergeordnete raumordnerische Visionen bzw. Zielsetzungen, welche relevant für die Siedlungsentwicklung der Kommunen sind, ist der **Erhalt vielfältiger Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften**: „(...) Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren“ sowie die **maßvolle Flächeninanspruchnahme**: „Wir wollen die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringern, indem wir kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen.“ (...)

Oberster Grundsatz der Siedlungsstruktur ist gemäß des neu fortgeschriebenen LEP der Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1). Insbesondere die Potenziale der Innenentwicklung sollen ausgeschöpft werden“ (3.2). Sollten keine ausreichenden Potenziale zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen, sollen „eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (...)“ und „neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden“ (LEP, 3.3).

Im Regionalplan Allgäu werden diese Ziele teilweise weiter konkretisiert, hier heißt es u.a. „in allen Gemeinden soll (...) eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden“ (B V, 1.2).

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (B V, 1.3). Zur Funktion und städtebaulichen Gestaltung schreibt der Regionalplan Folgendes vor: „Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (B V, 1.7).

Die Gemeinde Westendorf legt ein hohes Augenmerk auf eine bewusste und qualitätsvolle Innenentwicklung. Im Ortsteil Dösingen wurde hierfür bereits ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung

Übergeordnete Vorgaben

aufgestellt, der derzeit erweitert wird. Im Hauptort Westendorf steht derzeit das Areal des ehemaligen Kreisbauhofes zum Verkauf. Die Fläche liegt im zentraler Ortsbereich und ist von drei Seiten erschlossen. Die Gemeinde ist in Verhandlungen mit dem Landkreis und beabsichtigt dieses Areal zu erwerben und zu überplanen um in dieser zentralen Ortslage insbesondere gewerblich-soziale Einrichtungen (Ärztehaus, Tagespflegeeinrichtung etc.) sowie verdichteten (sozialen) Wohnungsbau (größere Wohneinheiten/ Mietwohnungen) zu etablieren. Ergänzend hierzu besteht in Westendorf ein Bedarf an Wohnbauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern, welcher an der hierfür besser geeigneten Lage am Ortsrand gedeckt werden soll.

Das Baugebiet wird ausschließlich für die Deckung des lokalen Wohnraumbedarfes genutzt. Durch die arrondierte Lage des Geltungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsfläche des Altortes bzw. vorhandene Wohnbaugebiete, die effiziente und flächensparende Form Erschließung sowie die Entwicklung von Teilbereichen für zeitgemäßes, in Teilbereichen auch verdichtetes Bauen wurden bewusst die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Ergänzt werden diese durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung / Grünordnung / Ökologie, um auch den übergeordneten Zielvorgaben zur Wahrung des Landschaftsbildes sowie zum sparsamen Umgang mit den Ressourcen (z.B. Wasserrückhalt) gerecht zu werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf ist am südöstlichen Ortsrand von Westendorf eine Fläche für geplante Wohnbauentwicklung dargestellt. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Verfahrens liegt größtenteils innerhalb dieser Fläche, ist jedoch nicht gänzlich deckungsgleich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes, sondern geht im Süden leicht über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Nachdem es sich nur um eine geringfügige Erweiterung handelt und das gegenständliche Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung und städtebaulicher Zielsetzung keine Konflikte zur übergeordneten Bauleitplanung darstellt, sondern dieser in ihren Grundzügen entspricht, soll der Flächennutzungsplan an dieser Stelle berichtigt werden. Alternative Baulandflächen in vergleichbarem, zusammenhängendem Umfang stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Westendorf

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vogelwiese II liegt am südöstlichen Ortsrand von Westendorf. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha und beinhaltet die Flurnummern 278, 279 sowie Teilflächen der Flurnummern 376/3.

Im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Blonhofen. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Flurweg, welcher eine Verbindung zwischen der Herbststraße und der Blonhofer Straße darstellt. Im Norden und Westen schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehenden und vollständig bebauten Wohnbaugebiete an, zu welchen in den Jahren 2000 (BP Herbststraße) und 2012 (BP Vogelwiese) die entsprechenden Bebauungspläne aufgestellt wurden. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Gegenwärtig werden die überplanten Flächen landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Südlich der Blonhofer Straße setzen sich diese Flächen fort.

Plangebiet



Abbildung 2: Lage im Raum

2.2 Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Lech-Wertach-Ebenen (047). Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit der Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal (047-A). Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Talraums der post- und spätglaziale Schotterterrassen auf denen sich Parabraunerden entwickelt haben. Durch den kiesigen Untergrund weisen die Böden eine gute Wasserdurchlässigkeit auf. Der Geltungsbereich liegt auf einer mittleren Höhenlage von 681 m ü NHN und ist weitgehend eben.



Abbildung 3: Geltungsbereich Gesamt (Blick von SO)



Abbildung 4: Geltungsbereich mit umgebender Bestandsbebauung (Nlick von O)

Nachdem sich der Untergrund (Schotterterrassen) grundsätzlich gut für eine Bebauung eignet und in den unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen keine Schwierigkeiten bzgl. Gründung, Staunässe etc. bekannt sind, wurde auf die Erstellung eines Baugrundgutachtens verzichtet.

Der Bereich liegt nicht innerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen. Hochwassergefahr besteht für den gegenständlichen Geltungsbereich somit nicht. Auch hinsichtlich sonstiger geologischer bzw. geomorphologischer Belange sind keine Risiken/Naturgefahren bekannt.

2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über eine direkte Zufahrt an die Blonhofener Straße (Gemeindeverbindungsstraße) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über Anschlüsse an das bereits vorhandene Wegenetz. Im Westen bestehen direkte Anschlussmöglichkeiten an die Straße „Auf der Vogelwiese“, im Norden an die „Herbststraße“. Im Osten soll ein bestehender Flurweg zur Erschließungsstraße ausgebaut, welcher von Norden kommend die Blumenstraße mit der Blonhofener Straße verbindet.



Abbildung 5: Ausgangssituation Erschließung (Luftbild)

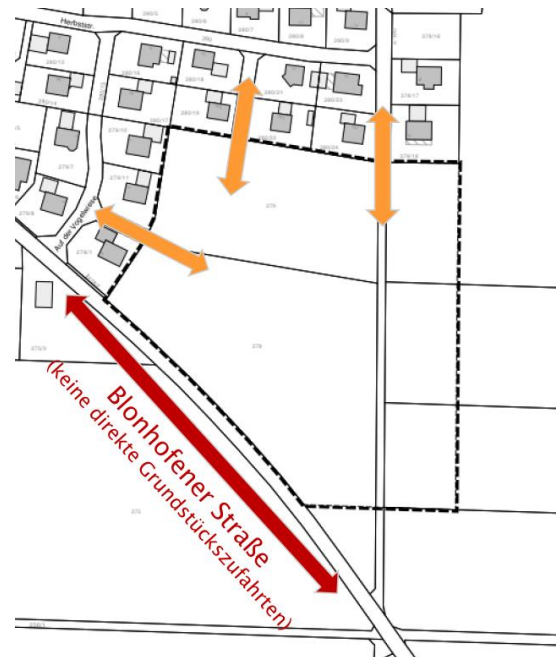


Abbildung 6: Ausgangssituation Erschließung (DFK)

Aufgrund der vorhandenen Anschlüsse an das innere und übergeordnete Straßennetz ist die Erschließung weitgehend vorgegeben. Es bleiben wenig alternative Erschließungsmöglichkeiten. Es wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Erschließung möglichst flächensparend und effizient ist. Doppelererschließungen sollen dabei vermieden werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand sollen keine direkten Zufahrten von privaten Baugrundstücken zur Blonhofener Straße hin erfolgen, vielmehr soll die Anbindung gebündelt über die bestehende Zufahrt „Auf der Vogelwiese“ erfolgen. Das Ortsschild soll im Zuge dieser Siedlungserweiterung vom bisherigen Standort ortsauswärts bis östl. der neuen Anschlussstelle verlagert werden.

Der Verkehrsraum der Erschließungsstraßen wurde mit einer mittleren Breite von 7,0 m (inkl. Seiten- und Grünflächen) festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktionalen Erfordernisse (Gehweg, Wasserführung etc.) abgedeckt werden können.

Der Straßenraum ist in einer Ausbaubreite von 5,0 m vorgesehen. Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden. Die Straßenräume wurden, in Anlehnung an die Straßenräume der Umgebung in leicht geschwungenem Verlauf geplant, um dem inneren Siedlungsgefüge ein aufgelockertes Erscheinungsbild zu verleihen und zugleich die Durchfahrtsgeschwindigkeiten zu minimieren.

Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

Die Durchführung kommunaler Unterhaltungsmaßnahmen (Abfallentsorgung, Schneeräumung etc.) ist durchgängig gewährleistet.

Zur Optimierung der Durchlässigkeit, wird ein öffentlicher Fußweg zwischen den beiden Erschließungsachsen ausgewiesen. Die gefahrenfreie fußläufige Erreichbarkeit soll somit optimiert werden und die Wohnqualität (Begegnungsraum, Schulwegsicherheit, Verbindung zwischen Dorf und Landschaft etc.) erhöht werden

2.4 Sonstiges

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

Altlastflächen

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Sonstige Schutzgebiete:

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

Emissionen:

Nachdem in der näheren Umgebung keine störenden Nutzungen/Betriebe angesiedelt sind, die angrenzende Straße keine hohe Frequentierung aufweist, und keine Konflikte im Zuge der bereits realisierten Bauabschnitte bekannt sind wird kein Erfordernis zur Festsetzung von Emissionsschutzmaßnahmen bzw. zur Ausarbeitung eines Lärmgutachtens gesehen.

3 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

Durch die geplante Bebauung sollen folgende Ziele erreicht werden:

3.1 Städtebauliche Ziele

Vorrangig sollen geeignete Flächen bereitgestellt werden, um hier eine bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zu schaffen. Gemäß der räumlichen und strukturellen Ausgangslage in Westendorf soll diese Bebauung einen dörflichen und kleinteiligen Charakter haben. Angestrebt und gewünscht ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, und in Teilbereichen Doppelhäusern. Die bauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude und des Siedlungsgefüges soll der gewachsenen regionaltypischen Bauweise entsprechen.

Der Geltungsbereich liegt in ebener Lage am südöstlichen Ortseingang und ist von der Blonhofener Straße aus gut einsehbar. Insgesamt entstehen ca. 25 Bauplätze.

Festsetzungskonzept

Übergeordnetes städtebauliches Ziel, ist die bestmögliche Integration in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Landschaft geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden. Ergänzend wird angestrebt, dass das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes einen möglichst einen ruhigen und homogenen Charakter erhalten soll. Die Festsetzungen entlang einzelner Straßenräume sollen daher aufeinander abgestimmt werden.

Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass eine qualitative hochwertige, effiziente und zeitgemäße Wohnraumentwicklung ermöglicht werden kann. Energetische Bauweisen sollen ermöglicht werden. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken.

3.2 Grünordnerische Ziele

Die bestmögliche Integration in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Neben der räumlichen Anordnung der Gebäude soll gewährleistet werden, dass eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet wird.

Der Süden und Südosten des Geltungsbereiches ist von der hier verlaufenden Blonhofener Straße gut einsehbar. Aus diesem Grund soll hier eine aufgelockerte aber dennoch durchgängige, naturnahe und ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die ökologische Durchlässigkeit für Kleinlebewesen/-säuger soll gewährleistet werden.

Vorhandene markante Einzelbäume und Gehölze sollen erhalten bzw. ersetzt werden. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen sowie die Anlage der Gärten soll möglichst standortgerecht erfolgen.

Öffentliche Straßenräume sollen durch straßenbegleitende Baumpflanzungen durchgängig durchgrünt werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbaugebiete soll damit aufgegriffen werden.

Festsetzungskonzept

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Durch die Festsetzungen soll primär der Wohnraumbedarf gedeckt werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass dorftypisches bzw. untergeordnetes Kleingewerbe (z.B. für Neben-/Zuerwerb) oder der Grundversorgung dienende Einrichtungen (z.B. Arzt) bei Bedarf innerhalb des Wohnbaugebietes zulässig sind.

Ein Großteil des Geltungsbereiches soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Westendorfer Familien dienen. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen werden, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke, Doppelhausbebauung). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 3 pro Einzelwohnhaus bzw. max. 2 pro Doppelhaushälfte) Bereich soll vermieden werden, dass ungesteuert Wohnblöcke (Geldanlage / Immobilienwirtschaft) errichtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Geltungsbereich 0,35.

Nachdem die Baufenster großzügig gefasst sind, soll u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes in verträglichem Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Insgesamt sollen durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden.

4.3 Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung einer ROK für die Hauptgebäude soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert und gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden.

Mit der ROK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Den Bauherren soll dabei ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Hauptgebäudes

Festsetzungskonzept

ermöglicht werden, insbesondere um den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen gewährleisten zu können.

Nachdem das Gelände weitgehend eben ist, wird für alle Grundstücke eine einheitliche Maximalhöhe der Rohfußbodenoberkante von + 0,3 m festgesetzt. Die ROK wird für das Hauptgebäude festgesetzt. Die ROK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten, des Hauptgebäudes werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird. Die Straßenräume sollen optisch nicht von Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprüngen seitlich zwischen den Grundstücken sollen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 1,00 m reduziert.

4.4 Kubaturen

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Firsthöhe, der Wandhöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wird für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung des Bedarfs, der Grundstücksgrößen und der Topographie einheitlich derselbe Gebäudetyp zugelassen.

Firsthöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (19-35°) wurden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude auf 8,0 m (ab ROK) beschränkt. Die Bebauung fügt sich damit angepasst in die umgebende Bebauung ein und lässt zugleich eine zeitgemäße zweigeschossige und effiziente Bauweise zu. Die Firsthöhen werden durchgängig für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken.

Die maximale Firsthöhe liegt somit (in Abhängigkeit von der Gebäudebreite) rund 0,5 bis maximal 0,7 m über den zulässigen Firsthöhen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelwiese“. Die leichte Erhöhung wurde insbesondere vor dem Hintergrund getroffen, dass v.a. durch die energetischen Erfordernisse höhere Fußboden- und Dachaufbauten erforderlich sind und es hierzu im Zuge eingereichten Bauanträge (v.a. Baugebiet Vogelwiese) zunehmend zu Abweichungen/Befreiungsanfragen kam

Durch die gewählte Festsetzung soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude ermöglicht werden und zugleich soll durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Beeinträchtigungen der vorhandenen Bestandsbebauungen (Blickbezüge, Verschattungen) werden durch diese Höhenfestsetzung geringfügige Erhöhung um maximal 0,7 m nicht gesehen.

Festsetzungskonzept

Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt sind, dass eine eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung möglich ist.

Nachdem im gesamten Baugebiet ein einheitlicher Gebäudetyp zulässig ist wurde bei den Wandhöhen ein Minimal- und Maximalwert angegeben. Alle Wandhöhen sind zwischen mindestens 4,5 m und maximal 6,0 m zu errichten. Dadurch soll vermieden werden, dass extreme Höhendifferenzen zwischen zwei benachbarten Gebäuden entstehen (z.B. eingeschossig neben zweigeschossig) und somit ein weitgehend homogenes städtebauliches Erscheinungsbild nach innen (Straßenräume) und nach außen (Ortsrand) gewährleistet wird.

Firstrichtungen

Durch die Festsetzung von verbindlichen Festsetzungen soll eine ruhige und städtebaulich homogene Struktur erzielt werden. Die Strukturen der Umgebung sollen aufgegriffen und ohne Brüche fortgeführt werden.

Hinsichtlich der Firstrichtung ist das Baugebiet zweigeteilt: im nördlichen Teil soll die in der Umgebung vorhandene konsequente Ost-West- Ausrichtung weitergeführt werden.

I. Im südlichen Teil sind die Firstrichtungen ebenfalls verbindlich festgesetzt. Sie sollen hier jedoch keine strikte Ost-West Ausrichtung haben, sondern sich dem Straßenverlauf der Blonhofener Straße sowie der südlichen inneren Erschließungsstraße anpassen. Die festgesetzte Firstrichtung ist NO-SW Hier sollen die Gebäude traufseitig zum Straßenraum hin ausgerichtet werden. Diese Firstrichtung wird auch auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Erschließungsstraße aufgegriffen, damit der Straßenraum hier auch nach innen ein abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild erhält.

Bei der Festsetzung der Firstrichtungen wurde neben der städtebaulichen Wirkung auch darauf geachtet, dass die Wohnqualität (Belichtung /Sonneneinstrahlung) sowie die Möglichkeit der energetischen Nutzung (Solar-/Photovoltaikanlagen) gewährleistet ist.

Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind möglich.

Dachgestaltung und Dachformen

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer zugelassen. Auch Garagen sind mit geneigtem Dach (Satteldach oder Pultdach) zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Um eine einheitliche Ausführung zu gewährleisten,

Festsetzungskonzept

sind auf allen Grundstücken die Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Westendorf einzuhalten.

Nachdem das Baugebiet – aufgrund der Lage und der Situierung - von Süden und Osten her gut einsehbar ist wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll. Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Eine einer effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll – trotz dieser Regulierungen - ermöglicht werden.

Dachneigungen der Hauptgebäude sind im gesamten Geltungsbereich zwischen 19° bis 35° zulässig. Bei Garagen darf die Dachneigung gemäß der kommunalen Satzung bei Satteldächern max. 18° - 32° und bei Pultdächern max. 12° - 22° betragen. Dadurch sind sowohl die Belange einer regionaltypischen Bauweise als auch die Anforderungen an eine energetische, zeitgemäße Bauweise gewahrt. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

4.5 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen (incl. Garagen) gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäßer und konfliktfreier Abstandsregelung gewährleistet. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit für die Errichtung von zusätzlichen Stellflächen für Garagen wurde gem. der Planzeichnung über die Baugrenzen hinaus definiert. Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viele Spielräume bzgl. der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass z.B. im Bereich der Ortränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Das Baugebiet dient der Bedarfsdeckung an Einfamilienhäuser insbesondere für junge Familien. Um zu gewährleisten, dass die Bebauung tatsächlich für die Eigennutzung und zur Deckung des lokalen Bedarfs genutzt wird und nicht zur Kapitalanlage (Immobilienwirtschaft) wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Grünordnung

4.6 Stellplätze und Stauraum von Garagen

Es sind gemäß kommunaler Stellplatz- und Garagensatzung 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Konflikte durch parkende Autos auf öffentlichen Straßenräumen sollen dadurch bestmöglich vermieden werden.

Vor Garagen ist zum öffentlichen Straßenraum hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Flächen werden nicht als Stellplatzflächen angerechnet.

4.7 Werbeanlagen und Einfriedungen

Zur Gewährleistung eines harmonischen und dörflichen Gesamterscheinungsbildes werden Regulierungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung und in untergeordneter Größe und Wirkung zulässig. Bezüglich der Einfriedungen werden die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Wohnbaugebietes (Vogelwiese/Herbststraße) aufgegriffen. Sie sollen bzgl. Material, Höhe und Art der Ausführung unauffällig bzw. dorfverträglich und möglichst ausgeführt werden. Sockelmauern sind unzulässig, insbesondere um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Beeinträchtigungen durch Stützmauern sollten insbesondere im einsehbaren, straßenbegleitenden Bereich ebenfalls vermieden werden. Sie sind daher nur da zulässig, wo sie bautechnisch erforderlich sind und in der Höhe begrenzt.

5 Grünordnung**5.1 Bepflanzung**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft durch Ortsrandeingrünung
- Aufwertung und Gliederung der öffentlichen Straßenräume durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Bestmöglicher Erhalt bestehender naturnaher Elemente, welche wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen

Durch die Festsetzungen soll eine naturnahe und aufgelockerte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Nachdem am Ostrand des Geltungsbereiches, auf der östliche Seite der Erschließungsstraße der Gemeinde keine Flächen für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Ortsrandes zur Verfügung steht, wird zur Integration der Siedlungsfläche in die umgebende Landschaft eine Durchgrünung (Pflanzgebot heimische Bäume) entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

Grünordnung

Der Schwerpunkt der ökologischen Wirksamkeit und visuellen Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft stellt die Grünfläche im Südosten des Geltungsbereiches dar. An diesem Standort soll somit auf öffentlichem Grund eine ansprechender, standortgerechte und insbesondere ökologisch wirksame Ortseingangssituation geschaffen werden. Der vorhandene Bestandsbaum soll durch die Anlage einer Streuobstwiese (Pflanzung heimisches streuobst auf extensiver Wiese) erweitert werden, um so an dieser Stelle eine ansprechende und aufgelockerte neue Ortseinfahrt zu schaffen. Die ergänzend hierzu festgesetzte private Ortsrandeingrünung (3 m) dient vorrangig dazu, einen sanften Übergang zwischen dieser Grünfläche und den angrenzenden Privatgärten zu schaffen, indem hier im Wesentlichen eine standortgerechte Mindestdurchgrünung (auf 25 % der Fläche) gewährleistet und die Errichtung baulicher Anlagen verboten wird.

Zur Schaffung eines ökologisch wirksamen und visuell ansprechenden Überganges zwischen Straßenraum und der angrenzenden Bebauung/Gartenflächen soll auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Blonhoferstraße ein durchgängiger drei Meter breiter Blühstreifen mit heimischem Saatgut angelegt werden. Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

Auf den privaten Grünflächen soll entlang der inneren Erschließungsstraße durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, jedoch aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird innerhalb des Baugebietes auf eine strukturierte und geordnete Pflanzanordnung verzichtet, vielmehr soll durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet werden, dass der Straßenraum beidseitig in lockerer Abfolge durch standortgerechte, straßenbegleitende Baumpflanzungen auf den privaten Flächen gesäumt wird und somit in seiner Gesamtheit durchgängig durchgrünt und aufgelockert wahrgenommen wird. Aus diesem Grund ist die Pflanzung von Thuja- und Scheinzypressen entlang des Straßenraumes unerwünscht, da diese keine standorttypische Gehölze darstellen und eine dorfuntypische Prägung des Straßenraumes zur Folge haben. Ergänzend soll auf den privaten Grünflächen verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünt Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch Baukörper (z.B. Nebengebäude, Garagen) bzw. unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Neben einer Aufwertung des Erscheinungsbildes soll durch diese Maßnahmen die Qualität des Wohnumfeldes erhöht werden.

In den privaten Gärten werden standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dabei ist als Mindestmaß die Pflanzung eines heimischen autochthonen Laubbaumes pro angefangener 500 m² Bauplatzfläche vorgegeben. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch muss mindestens ein Baum pro Grundstück entlang des Straßenraumes gepflanzt werden, um die bereits aufgeführte aufgelockerte Durchgrünung entlang des Straßenraumes zu erreichen. Heimische Baum- und Gehölzsorten sollen durch dieses Pflanzgebot erhalten werden. Darüber hinaus sollen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern untersagt.

Durch Festsetzungen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen und Wasserversickerung sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

5.2 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke). Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Falls dies nicht möglich ist, sollte das Wasser durch entsprechende Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden) zurückgehalten werden. Überschüssiges Wasser kann in den kommunalen Regenwasserkanal geleitet werden.

Aufgrund der ebenen Lage sind keine gesonderten Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser erforderlich. Auch eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage und der Erfahrungswerte hier nicht gegeben.

6 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Vogelwiese II“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 278, 279, 378 TF, 379 TF und 380 TF der Gemarkung Westendorf und hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Das Projektgebiet grenzt direkt an die bereits bestehenden Wohngebiete „Vogelwiese“ im Westen (rechtskräftig seit 02.11.2012) und „Herbststraße“ im Norden (rechtskräftig seit 02.06.2000; 1. Änderung rechtskräftig seit: 18.09.2009) an. Südwestlich wird das geplante Gebiet von der Blonhofener Straße begrenzt und östlich der Blumenstraße wird noch eine weitere Häuserreihe entstehen, sodass diese beidseitig bebaut ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Donau- Iller-Lech-Platten(D64) im Naturraum der Lech-Wertach-Ebenen (047). Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit der Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertäl (047-A). Die Talböden und Niederterrassen umfassen neben dem Auenbereich von Lech und Wertach auch deren post- und spätglaziale Schotterterrassen, zu denen auch das Plangebiet zählt. Das Fließgewässer Gennach, das unweit des Geltungsbereiches verläuft, teilt die Untereinheit in einen westlichen, vorwiegend durch Schotterablagerungen aus der Würmeiszeit geprägten Teil und einen östlichen, vorwiegend risseiszeitliches Moränen- und Schottermaterial aufweisenden Teil auf. Daraus resultierten als vorherrschende Bodenart gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Während Braunerden häufig forstwirtschaftlich

Naturschutzfachliche Belange

genutzt werden, bieten sich Parabraunerden in Abhängigkeit von ihrem Ausgangsgestein und Verwitterungsgrad für eine landwirtschaftliche Nutzung an, die auch im Geltungsbereich vorliegt.

Derzeit wird die Fläche als artenarmes Intensivgrünland genutzt. Es sind keine nach EU-Recht (FFH-, Vogelschutzgebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützten Flächen betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch keine amtlich kartierten Biotope oder Hinweise auf besondere Artvorkommen vor; innerhalb eines 1 km-Radius liegen keine Biotope oder Schutzgebiete vor. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 681 m ü NHN und ist fast eben. Die Fläche selbst besteht aus einer artenarmen Fettwiese mittlerer Standorte.

Das Grünland weist nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf; eine geringe Relevanz als Nahrungshabitat ergeben sich für die Artengruppen der Vögel und ggf. auch für Fledermäuse, wobei diesbezüglich im direkten Umfeld des Geltungsbereichs in ausreichendem Flächenumfang Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Gehölzstrukturen oder Oberflächengewässer vor (natürliche Fließ- und Stillgewässer, ephemere Gewässer). Der befestigte Feldweg (mit einem schmalen Streifen Straßenbegleitgrüns in der Mitte) durchzieht den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung, weist aber ebenfalls keine Habitatstrukturen für saP-relevante Arten auf. Zudem ist hier von einer relativ häufigen Frequentierung auszugehen (Freizeit- und Erholungsnutzung, direkt anschließendes Wohngebiet). Trotz der potentiellen Eignung für Offenlandarten (z.B. Feldlerche oder Kiebitz) konnte diese Artengruppe im Gebiet nachgewiesen nicht werden. Auf Grund der hohen Beunruhigung durch die Blonhofer Straße, den Feldweg und die Straße „Blütenring“ sowie des in West-Ost-Richtung verlaufenden Feldweges ist daher von einer zu starken Störungswirkung auf die Fläche auszugehen. Beeinträchtigungen sind demnach, wenn überhaupt, nur temporär während der Bauphase zu erwarten.

Innerhalb eines 600 m-Radius um den Geltungsbereich finden sich kaum relevante Strukturen für Natur und Landschaft. Nahe dem Geltungsbereich in ca. 60 m Entfernung befindet sich eine kleine Gehölzgruppe (zwei mittelalte Bäume). Generell muss zudem auf die grundsätzlichen Vorbelastungen durch die direkt angrenzenden Straßen, Feldwege und das Wohngebiet sowie die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen werden. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben: Durch die Umnutzung entfallen der landwirtschaftlich bedingte Nährstoffeintrag sowie die Verdichtung des Bodens. Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Insbesondere die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen – u.a. sind mind. 25% der vorgesehenen Ortsrandeingrünung je Bauparzelle mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen, zudem ist ein Laubbaum je 500m² (angefangener) Grundstücksfläche zu pflanzen – werden sich eingriffsreduzierend und positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken.

Es liegen weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben,

Naturschutzfachliche Belange

Brandschichten) entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des LRA Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen. Weiterhin weist der eigentliche Geltungsbereich (überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen) keinen hohen Freizeitwert auf. Der entlang der Bonhofener Straße verlaufende Radweg sowie der Wanderweg in Verlängerung des Blumenrings werden durch das Bauvorhaben nur temporär während der Bauphase beeinträchtigt. Die Nutzung der Feldwege und Straße im Zuge der (abendlichen) Erholungsnutzung wird durch das Bauvorhaben ebenfalls nur temporär während der Bauphase beeinträchtigt. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zu erwarten.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich im Zuge des neu ausgewiesenen Wohngebiets unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) soweit als möglich reduziert wird (vgl. oben; Aufbau einer lockeren Ortsrandeingußung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze etc.). Ferner sollen durch die Festsetzung von Neupflanzungen die Auswirkungen auf Natur und Umwelt weitestmöglich reduziert werden.

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet) und Klima / Luft sind vom Vorhaben nur insofern betroffen, dass die Wiesenfläche zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung stehen wird. Es sind jedoch keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohnanlage und deren Bewohner zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den relativ geringen Versiegelungsgrad (GRZ = 0,30) soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden. Zudem sollen durch die Festsetzungen zu Neuanpflanzungen von Sträuchern, Hecken und Laubbäumen auch hier soweit als möglich, negative Auswirkungen vermindert werden. Ferner wird festgesetzt, dass anfallendes Oberflächenwasser nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden muss; andernfalls ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und entsprechend der Satzung dem kommunalen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Landschaft im Ortsgebiet von Westendorf liegt zwischen der Wertach und dem Lech in Verlängerung des Reichenbachs, der Gennach, in einer morphologisch bewegten Landschaft. Die Region ist stark land- und forstwirtschaftlich geprägt. Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden und Nordwesten keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Diesbezüglich wirken sich insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen vor allem in Bezug auf die Ortsrandeingußung positiv auf die Eingriffsintensität aus. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, weshalb keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach als gering zu bewerten.

7 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die erforderliche technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke der LEW.

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:

Der Anschluss der Gewerbeflächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Gennach-Hühnerbachgruppe

Abwasserentsorgung:

Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit an das überörtliche Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Gennach-Kirchweihtal ist gegeben. Das Abwasser wird der Kläranlage in Unterostendorf zugeleitet.

Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen / Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit dem Abwasserzweckverband Gennach-Kirchweihtal erfolgen.

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen, um die Einleitungen in die öffentliche Kanalisation so gering wie möglich zu halten.

Hinsichtlich der sozialen Versorgung/Infrastruktur steht insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien ein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Die Kindebetreuung ist über die Kindertagesstätte Westendorf-Dösing (Kita/Kindergarten) gewährleistet. In Westendorf ist darüber hinaus der Sitz des Schulverbandes Stöttwang-Westendorf. Zur Gewährleistung der aktuellen/zukünftigen Anforderungen wird derzeit eine Kooperation des Betreuungsangebotes zwischen Kita und Schule initiiert. Ein Arzt ist am Ort. Darüber hinaus ist die Gemeinde derzeit bemüht das Versorgungsangebot für Senioren (ambulante Pflege, Betreutes Wohnen, etc. an einem zentralen Standort in der Ortsmitte anzusiedeln, auszubauen.

Flächenkennzahlen

8 Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (gerundet)	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.490	14 %
Öffentliche Grünflächen	2.460	13 %
Private Bauparzellen (GRZ 035) <i>davon privates Grün</i>	13.550 120	81%
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.500	100%