

Gemeinde Westendorf | Alois Inning

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans "Westendorf Altort", gemäß §13a BauGB

Satzung und Begründung

erneuter Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB | Stand: 30.09.2026

Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem Entwurf sind blau markiert.



GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans "Westendorf Altort", gemäß §13a BauGB

Satzung und Begründung erneuter Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB | Stand: 30.09.2026

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: Frau Anette Nachbar,
1. Bürgermeisterin

Alois Inning

Am Bahndamm 7
87677 Stöttwang

Telefon: 08345 952226

Telefax: 08345 952227

E-Mail: info@holzbau-inning.de

Web: www.holzbau-inning.de

Vertreten durch: Alois Inning, Geschäftsführer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	5
1	Präambel	5
2	Vorhabenbezug des Bebauungsplans	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und Baugrenzen	9
3.4	Verkehrsflächen	10
3.5	Grünflächen	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.7	Sonstige Festsetzungen	12
4	Örtliche Bauvorschriften	14
4.1	Dachgestaltung	14
4.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	15
5	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	16
5.1	Planzeichen	16
5.2	Sonstige Hinweise	17
B	Begründung	24
1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	24
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	24
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Allgäu	24
2.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf	25
2.3	Bebauungsplan „Westendorf Altort“	26
2.4	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	27
3	Plangebiet	28
3.1	Lage, Größe, Nutzung	28
3.2	Erschließung	28
3.3	Baugrund	28
3.4	Bau- und Bodendenkmäler	30
4	Bauvorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan	30
5	Begründung der Änderungen	32

5.1	Art der baulichen Nutzung	32
5.2	Maß der baulichen Nutzung	32
5.3	Baugrenze	33
5.4	Garage/Carport/Tiefgarage/Stellplätze und Zufahrten	33
5.5	Wohneinheiten	34
5.6	Grünordnung	34
5.7	Firstrichtung	34
5.8	Sonstige Festsetzungen	35
6	Artenschutz	36
7	Naturschutzfachliche Belange	37
8	Flächenbilanzierung	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenkennzahlen Bebauungsplan	39
------------	---------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf (ohne Maßstab)	26
Abbildung 2:	Ausschnitt Änderungsbereich, Planzeichnung Bebauungsplan "Westendorf Altort" (ohne Maßstab)	27
Abbildung 3:	Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Dieter Brüggemann, 02.04.2025)	31

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücke 34, 34/1, 50/1 und 50/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 50 der Gemarkung der Gemeinde Westendorf und hat eine Größe von ca. 4.375 m² (0,43 ha).

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Änderung des Bebauungsplans mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Gemeinde) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Präambel

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis __), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

1. Bürgermeisterin Anette Nachbar

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

1. Bürgermeisterin Anette Nachbar

2 Vorhabenbezug des Bebauungsplans

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

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“.

3.1 Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude (Wohnraum für Mehrgenerationen mit Fokus auf Senioren und Familien),
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
hier: 0,6**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

WH =
min. = 5,20m
max. = 6,80m

**Minimal und maximal zulässige Wandhöhe (WH),
hier: min. 5,20 m und max. 6,80 m.**

Gilt für Hauptgebäude, in Meter.

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

FH =
max. 12,00m

**Maximal zulässige Firsthöhe (FH),
hier: max. 12,00 m.**

Gilt für Hauptgebäude, in Meter.

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

ROK 1 =
+ 0,3 m

**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK);
hier: ROK 1 = +0,3 m**

Gilt für Hauptgebäude, in Meter.

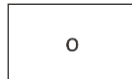
Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf maximal hier: + 0,3 m über der fertigen öffentlichen oder privaten Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

ROK 1 (Bezugshöhe Neue Gasse): Die maximale Oberkante Rohfußboden für das Erdgeschoss Hauptgebäude ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand der Neuen Gasse verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

ROK 2 (Bezugshöhe Bauhofstraße): Die maximale Oberkante Rohfußboden für das Erdgeschoss Hauptgebäude ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand der Bauhofstraße verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der

öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bauliche Anlagen sind mit einem Grenzabstand im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.



Baugrenze

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO (z.B. Balkone, Erker) bis max. 1,50 m.



Abgrenzung für Garage/Carport/Tiefgarage/Stellplätze und deren Zufahrten, privat



Einzelhaus

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

WE

Maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten

In Summe sind für den Geltungsbereich 40 Wohneinheiten in mindestens 3 Baukörpern zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO und §14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden.

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

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandregelung gemäß BayBO.

3.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

3.5 Grünflächen



Bestandsbaum, zu erhalten

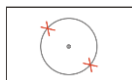
Bestehende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatzbaum zu pflanzen.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahrung zu schützen.



Quartiersbaum, Lage festgelegt mit Pflanzgebot

Der im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot festgesetzte Quartiersbaum ist als Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) oder Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill') oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Lage festgelegt, geringfügige Abweichungen bis zu 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.



Bestandsbaum, zu roden



Zu pflanzender Baum, Lage festgelegt

Anzahl gemäß Zeichnerischer Teil. Lage festgelegt, geringfügige Abweichungen bis zu 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzliste verwendet werden. Die Auswahl der zu pflanzende Bäume entstammt der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) sowie „Stadtgrün 2021“, in der jeweils aktuellen Fassung.

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur

Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.



Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel



Gehölzpflanzung/Hecke, zu roden

Privatgärten

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

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

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF 1

Ausgleich des Quartiers von Zwerg- und Bartfledermäusen

Als Ausgleich sind in räumlichen Zusammenhang vor dem geplanten Gebäudeabbruch 9 Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen. Weitere 9 Fledermaus-Ersatzquartiere sind nach der Fertigstellung an den neuen Gebäuden anzubringen oder während der Bauphase in die Gebäude zu integrieren (Einbausteine). Die Ersatzquartiere müssen für spalten- bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse geeignet sein (hier Bart- und Zwergfledermäuse) und an geeigneter Stelle angebracht werden. Der Anbringungsort ist mit der artenschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

Zur Ausbringung der 9 Fledermaus-Ersatzquartiere vor dem Gebäudeabbruch stehen Gebäude (An der Halde 21 in Westendorf) ca. 500 m südwestlich des Plangebiets zur Verfügung.

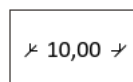
Die Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ist mit einer kurzen Fotodokumentation festzuhalten und nach Umsetzung aller Maßnahmen der uNB vorzulegen.

CEF 2

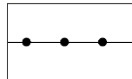
Ausgleich von Brutplätzen von Star und Haussperling

Als Ausgleich sind in räumlichen Zusammenhang vor Beginn der Brut-saison nach dem Gebäudeabbruch (vor dem 01. März) Nistkästen im Verhältnis 1:3 auszubringen (d.h. 3 Nistkästen für den Star, 9 Nistkästen für den Haussperling). Weitere Nistkästen im Verhältnis 1:3 sind an den neu geplanten Gebäuden auszubringen. Die Nistkästen müssen für die betroffenen Arten geeignet sein und an geeigneter Stelle angebracht werden. Der Ausbringungsort und Kastentyp muss mit der artenschutzfachlichen Baubegleitung abgestimmt werden.

3.7 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Baulichen Nutzung

Beleuchtung/ Insektenschutz

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 2000 Kelvin, warm weiß, wenig Blauanteile gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig gem. § 21 NatSchG.

Eine direkte Beleuchtung von Gehölzen ist untersagt.

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 2000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

Vogelschutz

Glasfronten sind derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, z. B. durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Zusammenhängende Glasflächen größer 2 m² (welche in der Nähe von Gehölzen sind und Vegetation spiegeln können) sind mit hochwirksamen Markierungen oder anderen Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen.

**Grundwasser-
schutz**

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwässer) sowie Sturzfluten bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

**Wasserdurch-
lässige Flächen,
Versiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze 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. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen / Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

**Niederschlags-
entwässerung**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Notüberläufe sind im Einzelfall an die Mischwasserkanalisation/Regenwasserkanal einzuleiten.

Immissionsschutz

- Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- Die Innenwände und die Decke der Rampeneinhausung sind schallabsorbierend auszubilden.
- Die Regenrinnen sind lärmarm (z.B. Auflagerung der Gitterroste auf Hartgummiprofilen mit fester Verschraubung) auszubilden.
- Die Pkw-Fahrbahnen der inneren Grundstückerschließung sowie die der Tiefgaragenrampen sind zu asphaltieren oder schalltechnisch gleichwertig schallmindernd auszubilden.
- Mögliche Tiefgaragentore sind innerhalb der Tiefgarage am Ausfahrtbereich (Fußpunkt der Rampe) einzubauen und mit einem funkgesteuerten automatischen Schließmechanismus auszustatten.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachform, hier: Satteldach

Im gesamten Plangebiet sind auf den Hauptgebäuden nur Satteldächer (SD) zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen (geringfügige) Abweichungen zulässig.

Die Ausführung von untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) sind als Flachdach zulässig.

DN=
28° - 40°

Zulässige Dachneigungen, hier: 28° bis 40°

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung), sowie vorspringende Bauteile mit Schleppdach, die jeweils die Traufe unterbrechen, sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): maximal 40 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 1,25m.
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 2,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30m.

Die Firsthöhe von Widerkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Widerkehren oder Zwerchgiebeln, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand der Widerkehre oder Zwerchgiebeln mit der Dachhaut, darf maximal 2,60 m betragen.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr oder vor die Außenwand vortretenden Bauteilen, die die Traufe durchbrechen, ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

**Dachaufbauten/
Dachgauben**

Dachaufbauten/Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m (gilt nicht für Schleppgauben).
- Die Firsthöhe von Dachaufbauten/Dachgauben darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe Dachgauben oder Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,60 m betragen.

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

Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten (Dachgauben) zulässig.

**Solartechnische
Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

4.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

**Anzahl
Stellplätze**

Es sind die entsprechenden Vorgaben der „Stellplatz- und Garagensatzung“ der Gemeinde Westendorf in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

**Einfriedungen
und Stützmauern**

Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur zulässig:

- Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,90m,
- Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun).

Sockelmauern sind unzulässig.

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind (z. B. zum Straßenraum). Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,00m.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) entlang des öffentlichen Straßenraums sind unzulässig.

Geländemodellierungen

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig.

Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

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

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

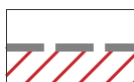
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,00 m² begrenzt.

5 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.1 Planzeichen

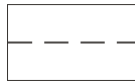


**Abgrenzung Geltungsbereich
best. Bebauungsplan**

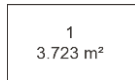


Überlagerungsbereich Bebauungsplan „Westendorf Altort“

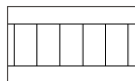
Im dargestellten Bereich wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Westendorf Altort“ durch die Festsetzungen der gegenständlichen 1. Änderung überlagert.



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße



Stellplätze, Planung



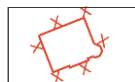
Flurstücksgrenze, Bestand



Flurstücksnummer, Bestand



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude Abbruch, Planung



Geplante Innere Erschließung



Gasleitung, Bestand



Stromkabel, Bestand

5.2 Sonstige Hinweise

Baugrund

Die Erkundung des Baugrunds einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Das jeweilige Bauwerk ist bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang- und Schichtenwasser zu sichern.

Da unterkellerte Gebäude vorgesehen sind und sich das Plangebiet in der Nähe der Gennach befindet, wird empfohlen, die Ergebnisse der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung insbesondere im Hinblick auf die Grundwassersituation und die erforderlichen Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung zu berücksichtigen.

Grundwasserbenutzungen, beispielsweise eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung oder Bauwasserhaltung, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. sind der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Hierzu sind prüffähige und vollständige Antragsunterlagen vorzulegen.

Für das gesamte Plangebiet wurde bereits ein Baugrundgutachten beauftragt: „BV Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Teilunterkellerung ‚Neue Gasse‘, Flur-Nrn. 34 und 34/1, 87679 Westendorf – Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 15321, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, Stand: 11.09.2026“.

Für die weitere Planung sollten insbesondere folgende Punkte beachtet werden:

- Ausführung Gründung frostfrei mindestens 1,20 m tief.
- Abnahme Gründungssohlen und Baugrubensohle durch den Bodengutachter.
- Austausch lockere oder verlehmt Böden im Gründungsbereich.
- Alle Austausch-, Frostschutz- und Hinterfüllböden lagenweise verdichten.
- Sicherung Baugruben gegen Niederschlag und Erosion.
- Trennung auffälliger Auffüllungen und Untersuchung vor Entsorgung.
- Versickerung nur in den gut durchlässigen Kiesen und nicht in den verlehmt Bereichen.

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Elektroleitungen

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen LEW Verteilnetz GmbH sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

**Niederschlags-
wasser**

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nicht zulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt.

**Hochwasser/
Überschwem-
mung**

Die Gennach ist Gewässer III. Ordnung und liegt damit in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, ist im Planungsbereich keine Überschwemmungsgefährdung dargestellt. Eine Gefährdung bei einem Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) oder darüberhinausgehenden Hochwasserereignis für an die Gennach angrenzende Gebäude ist nach aktuellen Berechnungen nicht zu erwarten.

Dennoch sind vor Hochwassergefahren im Bereich der Gennach eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, grundwasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung zu treffen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-
liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Aufgrund der Vornutzung ist anfallender Baugrubenaushub vor einer Entsorgung einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

Emissionen/ Immissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden Ortstraßen und von den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Artenschutz – Vermeidungs- maßnahmen V1 bis V5

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sollte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen erfolgen:

V1 Allgemeine Bauzeitenregelung

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten zwischen 01.09. und 29.02. zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

V2 - Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Die Gehölzrodungsarbeiten (inklusive des Efeus am Gebäude mit der Hausnr. 7) sind nur zwischen dem 01. September und dem 01. März, also außerhalb der Brutzeit der dort vorkommenden Brutvogelarten zulässig. Dadurch wird verhindert, dass besetzte Gelege/ Eier zerstört bzw. Jungvögel getötet werden.

V3 - Zeitliche Beschränkung der Abbrissarbeiten

Die Abbrissarbeiten sollen zwischen dem 01. September und dem 01. März, d.h. außerhalb der Fortpflanzungszeit der dort vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten stattfinden. Bei den Abbrucharbeiten ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen (s. V5).

V4 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude nicht direkt beleuchtet werden. Insbesondere die Gehölzbereiche sind möglichst komplett von Lichtemissionen freizuhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt.

V5 - Artenschutzfachliche Baubegleitung (AFBB)

Die fachlich qualifizierte, artenschutzfachliche Baubegleitung ist für den Zeitraum der Abbrucharbeiten einzusetzen. Die AFBB muss Erfahrungen mit den betroffenen Artgruppen und ähnlich gelagerten Fällen vorweisen können.

Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten ist durch die artenschutzfachliche Baubegleitung zu überprüfen, ob potentielle Lebensstätten an den Gebäuden besetzt sind oder frischer Fledermauskot vorhanden ist. Der Abbruch von potentiellen Fledermaus-Quartierstrukturen ist nur Beisein der AFBB durchzuführen. Werden während der Abbrucharbeiten Fledermäuse vorgefunden, so sind diese fachgerecht zu bergen und in die dafür vorgesehenen Ersatzquartiere (s. CEF 1) umzusetzen.

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 Qualitätsverluste 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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Verdichtungsgebietes ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

**Energieeffiziente
Bauweise**

Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

**Archäologische
Funde/ Denkmalschutz**

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-7-8030-0044: „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.“ Frühmittelalterliche Reihengräberfelder können erhebliche Ausmaße annehmen und weit über den ursprünglichen Fundort und die bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Im Umfeld von Bestattungsplätzen ist außerdem eine zugehörige Siedlung anzunehmen, weshalb im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können.

Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Baudenkmäler

Art. 4 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Baudenkmäler besitzt, sind verpflichtet diese instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.

Art. 4 Abs. 4 BayDSchG:

Untersagt sind Handlungen, die das Baudenkmal schädigen oder gefährden könnten.

Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:

Das Beseitigen, Verändern oder die Versetzung an einen anderen Ort von Baudenkmälern oder von geschützten Ausstattungstücken, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bedarf der Erlaubnis.

Die Erlaubnispflicht besteht auch für Maßnahmen, welche sich im Umfeld des Baudenkmals erstrecken, sofern sich diese auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals (z.B. Sichtachsen etc.) auswirken können.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen können an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege gerichtet werden (www.blfd.bayern.de).

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.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde Westendorf hat sich zum Ziel gesetzt, das Außenwachstum auf das notwendige Minimum zu reduzieren und zugleich im innerörtlichen Bereich Rahmenbedingungen für eine gesteuerte qualitätsvolle Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu schaffen. Damit soll maßgeblich gewährleistet werden, dass die Bau- und Siedlungsstruktur in ihren regionaltypischen und charakteristischen Wesenszügen erhalten bzw. weiterentwickelt wird. Nachverdichtungen sollen grundsätzlich möglich sein und mit der gegenständlichen Planung vereinfacht werden, jedoch unter Einhaltung von Mindestkriterien bzgl. Situierung, Ausrichtung, Kubatur und Dachform.

Auslöser für den vorliegenden Änderungsbereich ist ein privater Bauherr, der beabsichtigt, im Bereich Neuen Gasse ein großes Wohnbauvorhaben (seniorengerecht, sozialer Wohnungsbau/Eigentumswohnungen) zu entwickeln. Für den vorliegenden Änderungsbereich besteht derzeit ein rechtskräftiger (einfacher) Bebauungsplan „Westendorf Altort“. Der Vorhabenträger hat bereits einen Vorhabenplan als Bauvoranfrage bei der Gemeinde eingereicht. Von Seiten der Gemeinde wird das Vorhaben an diesem Standort sowohl städtebaulich als auch funktional als wünschenswert beurteilt und unterstützt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes, entspricht aber u.a. hinsichtlich Firstrichtung, Baulinie, Dachgeschoss als Vollgeschoss, Anzahl Wohneinheiten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll maßgeblich das verdichtete Wohnen auf der Grundlage der bereits dem Gemeinderat vorgestellten Planungen realisiert werden.

Aufgrund der zentralörtlichen und gut einsehbaren Lage und vor dem Hintergrund, dass neben den privaten Belangen auch öffentliche/gemeindliche Belange mitberücksichtigt werden sollen, sieht die Kommune eine Planbedürftigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB Abs. 1 sind vollständig eingehalten.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Allgäu

Hinsichtlich der Raumstruktur ist Westendorf, nordöstlich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren gelegen, im Regionalplan Allgäu (16) (1986) gemeinsam mit Germaringen als Kleinzentrum eingestuft und gemäß der Gebietskategorie dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

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

Zur Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern genannten Grundsätze des Flächensparens sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu benennen. Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Dörfern ist im LEP Bayern die behutsame Weiterentwicklung von historisch gewachsenen Siedlungsbildern und der regionalen Identität als Leitbild für die zukünftige Entwicklung in Bayern formuliert.

Im Regionalplan Allgäu sind zur Siedlungsentwicklung (Teil B, V Siedlungswesen, 1.3) unter anderem folgende Ziele formuliert: „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (Z)“. „Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G)“. „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z)“.

„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 landstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden (Teil B, V Siedlungswesen, 1.7 (Z))“.

Mit den Zielen der Änderung des Bebauungsplans wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung voll und ganz entsprochen. Durch die 1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans „Westendorf Altort“ im Bereich der Neuen Gasse werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großen Wohnbauvorhaben (Seniorengerecht, sozialer Wohnungsbau/Eigentumswohnungen) entsprechend angepasst.

Die Grundzüge der gewachsenen Siedlungsstruktur Westendorfs sollen erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden. Vermieden werden soll, dass der Ort dabei durch „Bausünden“ seine Charakteristik verliert. Mit der Bebauungsplanänderung soll maßgeblich das verdichtete Wohnen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden. Firstrichtung, Baulinie, Dachgeschoss als Vollgeschoss, Anzahl Wohneinheiten entsprechend hierbei nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass eine Änderung erforderlich ist. Ein weiteres Augenmerk liegt neben der dorfgerechten Gestaltung in einer verträglichen und vorausschauenden Verkehrsführung. Die Erschließung des gesamten Areals soll zudem so geplant werden, dass auch weitere Nachverdichtungen im rückwärtigen kommunalen Bereich ermöglicht werden.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf wird das Plangebiet bereits als „gemischte Baufläche“ (braun) dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf (ohne Maßstab)

Die Baufläche des Änderungsbereichs wird bereits als „Dorfgebiet“ konkretisiert. Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt werden.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans steht zudem im Einklang mit der bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen städtebaulichen Nutzung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.3 Bebauungsplan „Westendorf Altort“

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans der 1. Änderung überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westendorf Altort“, welche im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans ersetzt werden (siehe separater Plan Überlagerungsbereich). Das im Dorfzentrum bestehende Nebeneinander von gemischten dorferträglichen Nutzungen (v.a. Wohnen, Landwirtschaft, nicht störendes Gewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen) bleibt damit bestehen.



Abbildung 2: Ausschnitt Änderungsbereich, Planzeichnung Bebauungsplan "Westendorf Altort" (ohne Maßstab)

2.4 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ferner wird vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Gebrauch gemacht. Dies ist möglich, da die geplante Grundfläche (zzgl. 50% Überschreitungsmöglichkeit) für die Hauptbaukörper deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 4.375 m² (0,43 ha).

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Darüber hinaus wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des zentralen Altortbereichs in der Ortsmitte Westendorfs zwischen der „Neue Gasse“ im Südwesten und der „Bauhofstraße“ im Osten. Im Norden wird der Geltungsbereich durch Wohnbaugrundstücke mit Bestandbebauung sowie landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 4.375 m² (0,43 ha). Er beinhaltet die Flurstücke 34, 34/1, 50/1 und 50/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 50 der Gemarkung Westendorf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans der 1. Änderung überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westendorf Altort“, welche im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans ersetzt werden (siehe separater Plan Überlagerungsbereich).

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Ortsmitte des Altortbereichs von Westendorf. Über die „Bauhofstraße“ und die „Neue Gasse“ sind alle Grundstücke erschlossen. Die Erschließungsplanung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Insgesamt soll eine verträgliche und vorausschauenden Verkehrsführung entstehen.

3.3 Baugrund

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (BV Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Teilunterkellerung „Neue Gasse“, Flur Nr. 34 und 34/1 87679 Westendorf, Baugrundgutachten, Projekt Nr. 15321, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, Stand: 11.09.2026), um grundsätzliche das Baugebiet hinsichtlich Gründung und Versickerung zu beurteilen:

Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

Oberboden

Der Oberboden ist nur begrenzt tragfähig, stark frostempfindlich und wegen möglicher Wurzeln sowie organischer Bestandteile vor einer Bebauung in der Regel vollständig abzutragen und fachgerecht zu behandeln.

Auffüllungen

Unter dem Oberboden liegen teilweise unterschiedlich mächtige und nicht vollständig einheitliche Auffüllungen. Wegen der lockeren bis mitteldichten Lagerung, der möglichen Fremdanteile und der Frostempfindlichkeit ist die Eignung als Baugrund im Einzelfall zu prüfen.

Decklehme, Verlehungen, Rotlage

Die Rotlagen und Decklehme sind frostempfindliche, relativ gering durchlässige Böden. Sie können in unterschiedlichen Tiefen auftreten und die Tragfähigkeit sowie die Versickerung örtlich beeinflussen. In Bereichen mit Gründung oder Versickerung ist daher eine genaue Prüfung der tatsächlich ange-troffenen Bodenschichten erforderlich.

Schotter

Unter den oberflächennahen Deck- und Auffüllschichten befindet sich bis mindestens 6,6 m Tiefe überwiegend tragfähiger, gut durchlässiger Kies. Lokal können jedoch steinreiche oder verfestigte Bereiche auftreten, die schwerer lösbar sind.

Grundwasserverhältnisse

Zum Untersuchungszeitpunkt wurde Grundwasser erst in größerer Tiefe (Bohrpunkt KRB5: 6,15 m unter GOK) festgestellt. Da der Grundwasserspiegel jedoch deutlich schwanken kann, ist bei der Planung nicht nur der aktuelle Wasserstand, sondern auch ein möglicher höherer Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Versickerung

Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist im gut durchlässigen Kies unterhalb der Decklehm- und Rotlagenschichten möglich. Die verlehnten Kiese sind hierfür wegen ihrer sehr geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.

Hinweise Bauausführung

Gründung

Der Baugrund ist unterhalb der oberflächennahen Lehm- und möglichen Auffüllschichten grundsätzlich gut tragfähig. Entscheidend sind eine frostsichere Gründung, die Entfernung ungeeigneter Bodenschichten sowie eine fachgerechte und vollständige Verdichtung der Baugruben- und Austauschbereiche.

Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten, Hinterfüllungen

Für Wege und Stellplätze müssen ungeeignete Oberbodenschichten entfernt und durch frostsicheres, lagenweise verdichtetes Kies-Sand-Material ersetzt werden. Die geforderte Tragfähigkeit von mindestens 45 MN/m² ist auf dem vorhandenen Kies voraussichtlich erreichbar.

Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung

Eine Grundwasserabsenkung ist voraussichtlich nicht notwendig. Die Baugrube muss jedoch vor Wasser und Witterung geschützt, die Baugrubensohle zügig abgedeckt und bei fehlender Böschungsmöglichkeit ab einer Tiefe von über 1,25 m verbaut werden.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich das Bodendenkmal „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ (D-7-8030-0044).

Frühmittelalterliche Reihengräberfelder können erhebliche Ausmaße annehmen und weit über den ursprünglichen Fundort und die bekannte Denkmalfäche hinausreichen. Im Umfeld von Bestattungsplätzen ist außerdem eine zugehörige Siedlung anzunehmen, weshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Die Erlaubnispflicht besteht auch für Maßnahmen, welche sich im Umfeld des Baudenkmals erstrecken, sofern sich diese auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals (z.B. Sichtachsen etc.) auswirken können. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Weiter nördlich befindet sich das Baudenkmal „Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Stichbogenöffnung und Fresko über dem Stall, Mitte 19. Jhd.“ (D-7-77-182-3).

Wer Baudenkmäler oder Ausstattungsstücke beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen will, braucht dazu eine Erlaubnis gem. Artikel 6 Absatz 1 DSchG. Um eine frühzeitige Beteiligung wird gebeten. Hierbei ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

In der Satzung wird unter Sonstige Hinweise auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen archäologischen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Bauvorhaben – Vorhaben- und Erschließungsplan

Auslöser für den vorliegenden Änderungsbereich ist ein privater Bauherr, der im Bereich der Neuen Gasse ein großes Wohnbauvorhaben (seniorengerecht, sozialer Wohnungsbau/Eigentumswohnungen) entwickeln möchte. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht aber u.a. hinsichtlich Firstrichtung, Baulinie, Dachgeschoss als Vollgeschoss, Anzahl Wohneinheiten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll maßgeblich das verdichtete Wohnen auf der Grundlage des bereits dem Gemeinderat vorgestellten Vorhabenplanes realisiert werden.

Direkt an der Straße „Neue Gasse“ sollen zwei Baukörper mit jeweils 9 Wohneinheiten errichtet werden. Beide Baukörper sind mit einem regionaltypischen Satteldach geplant. Das eine Gebäude soll Firstständig, das andere Traufständig errichtet werden. Nach Norden soll ein Winkelhaus entstehen, ebenfalls mit Satteldach mit durchgehendem First, welches in Summe 18 Wohneinheiten beinhalten soll. 17 oberirdische Stellplätze sollen nach Norden situiert werden sowie 15 Stellplätze entlang der privaten Erschließungsstraße und an der „Neuen Gasse“. Die weiteren Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die zwei der Häuser unterirdisch miteinander verbindet. Die Tiefgaragenzufahrt wird als eingebaute Rampe zwischen Haus B und Haus C situiert. Die Gebäude sollen fußläufig miteinander verbunden werden, erhalten einen durchgrünten Innenhof zum Verweilen und zum kommunikativen Austausch.

Die geplante Firsthöhe wird mit 12,00 m und die geplante Wandhöhe mit 6,80 m angegeben. Damit sollen zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dach ermöglicht werden.



Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Dieter Brüggemann, 02.04.2025)

5 Begründung der Änderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung des Ursprungs Bebauungsplans „Westendorf Altort“ aufgegriffen und ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ermöglicht somit weiterhin die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Unzulässig sind Nutzungen, welche das Ortsbild bzw. das dörfliche Leben im Innenbereich stören würden. Nicht zulässig sind daher Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Der Ausschluss erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Beide Nutzungen sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs sowie des von ihnen ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs mit der kleinteiligen, historisch geprägten Struktur des Altorts und dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung nicht vereinbar.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind geeignet, Trading-Down-Effekte auszulösen und das soziale sowie städtebauliche Gefüge der Ortsmitte zu beeinträchtigen; zudem stehen sie dem Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entgegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebiets als Baugebiet zur Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebsstellen, des Wohnens und nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe bleibt durch die Ausschlüsse gewahrt, da die das Gebiet prägenden Hauptnutzungen unverändert allgemein zulässig bleiben.

Das gewählte Festsetzungskonzept greift die aktuellen Nutzungen im Bestand auf. Durch den Bebauungsplan sollen sich keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe ergeben; vielmehr soll die vorhandene dörfliche Mischnutzung aufgegriffen und für die Zukunft gesichert/weiterentwickelt werden. Es soll Wohnraum für Mehrgenerationen geschaffen werden. Ein besonderer Fokus liegt dabei in den unterschiedlichen Grundrissen sowie den seniorengerechten, barrierefreien Ausführungen, welche insbesondere Raum für ältere Mitbewohner sowie Familien mit kleinen Kindern schafft. Dieses Nebeneinander dieser Wohnformen in der Ortsmitte von Westendorf spiegelt die gewünschte Durchmischung. Insbesondere älteren Personen sowie Familien mit kleinen Kindern wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, in der zentralen Ortsmitte wohnen zu können. Dies entspricht den kommunalen Zielen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, an einem bereits planungsrechtlichen und siedlungsstrukturell vorgeprägten Standort eine geordnete und flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die erhöhte bauliche Ausnutzung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Sinne einer Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zugleich orientiert sich die Festsetzung an der bestehenden städtebaulichen und planungsrechtlichen Vorprägung des Gebiets. Die GRZ von 0,6 wird gewählt, um die vorgesehenen Baukörper in der angestrebten städtebaulichen Dichte sowie die erforderlichen

Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Plangebiets unterbringen zu können. Dadurch wird eine kompakte, funktionsgerechte und erschließungstechnisch effiziente Gebietsstruktur sichergestellt. Die Anordnung der Baukörper um einen begrünten Innenhof sorgt trotz der Dichte für besondere Qualität des Freiraumes und des Wohnumfeldes.

5.3 Baugrenze

Anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, sollen die geplanten Gebäude nicht an einer Baulinie, sondern innerhalb der dargestellten Baugrenze errichtet werden. Dies wird an dieser Stelle im Ort (Straße Neue Gasse als Nebenstraße) als vertretbar erachtet, da zum Teil die Bestandsgebäude nicht an einer exakten Baulinie/Raumkante stehen. Die Ausweisung des großen Baufensters umfasst dabei die im Vorhaben- und Erschließungsplan definierte Anordnung der Gebäude und hält einen Mindestabstand von 3,00 m zum öffentlichen Straßenraum ein.

Eine Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenze sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig. Damit sollen geringfügige Abweichungen ermöglicht werden. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

5.4 Garage/Carport/Tiefgarage/Stellplätze und Zufahrten

Die notwendigen Stellplätze werden nördlich der geplanten Gebäude angeordnet sowie unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von Westen geplant ist. Damit werden sowohl die oberirdischen als auch die unterirdischen Stellplätze von der privaten Erschließungsstraße erreicht. Durch die teilweise unterirdische Unterbringung der Stellplätze wird das Ortsbild im Altort nicht durch großflächige Stellplatzanlagen beeinträchtigt. Auch wenn Parkplätze, die dem Wohnen dienen, baurechtlich grundsätzlich zulässig sind und der daraus resultierende Lärm im Regelfall als sozialadäquat hinzunehmen ist, werden Nutzungskonflikte mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen durch die Tiefgarage reduziert.

Die oberirdischen Stellplätze werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass trotz der Dichte eine verträgliche Einbindung ins Ortsbild möglich ist sowie ein qualitätvolles Wohnumfeld geschaffen werden kann. Dazu tragen insbesondere auch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (z.B. Hecke im Norden, Baumpflanzungen) bei.

Durch die Verteilung der Stellplätze im Norden, Süden und Osten des Grundstücks kann eine großflächige Konzentration von Stellplatzanlagen vermieden werden.

So sollen Konflikte vermieden werden, welche mit gewünschten Nachverdichtungen und der Errichtung von Mietwohnungsbau entstehen können.

5.5 Wohneinheiten

Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Eigentumswohnungen im dörflichen Bereich einerseits und eine der Infrastruktur angemessene Entwicklung andererseits sollen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von insgesamt 40 Wohneinheiten in 3 Baukörpern innerhalb des Geltungsbereiches in Einklang gebracht werden. Damit wird Nachverdichtung einerseits ermöglicht und andererseits ein für das Dorf verträglicher Rahmen eingehalten.

Die Lage in der Ortsmitte/Altort stellt für dieses Vorhaben einen geeigneten Standort dar. Die gewählte Bauform und Anordnung um einen Innenhof entwickelt die historische Bauform der großen Hofstellen weiter. Der Verkehr wird auf der kurzen Verbindungsstraße (Neue Gasse) gebündelt und nach Norden auf die Staatstraße Erzabt-Schmid-Straße an das überörtliche Straßennetz abgeleitet.

5.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Qualität und Funktion der Freiräume innerhalb des Plangebiets auch im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung zu sichern. Durch die bauliche Entwicklung werden bislang bebaute beziehungsweise versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass ausreichend begrünte und ökologisch wirksame Freiflächen erhalten bleiben und eine angemessene Freiraumqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets gesichert wird.

Die Festsetzungen tragen insbesondere dazu bei, den Anteil begrünter und unversiegelter Flächen zu erhalten beziehungsweise zu erhöhen, die negativen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung zu mindern und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Nutzung und Freiraum sicherzustellen. Sie unterstützen zudem die Durchgrünung des Plangebiets, verbessern das Ortsbild und leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung, insbesondere durch die Verbesserung des Mikroklimas, die Verschattung von Freiflächen sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird somit dem Ziel Rechnung getragen, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne die Aufenthaltsqualität, die ökologischen Funktionen und die städtebauliche Qualität der Freiräume wesentlich zu beeinträchtigen. Sie sind erforderlich, um die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen auszugleichen und eine angemessene Freiraumqualität dauerhaft zu sichern.

5.7 Firstrichtung

Die Umgebung des Vorhabens ist bereits im Bestand durch eine lockere, nicht streng ausgerichtete Bebauung geprägt (Bereich Neue Gasse). Daher werden die wechselnden Firstrichtungen des Vorhabens für die Nachverdichtungen städtebaulich verträglich beurteilt. Insbesondere bei Nachverdichtungen der weniger gut einsehbaren Bereiche (Neue Gasse als Nebenstraße) der jeweiligen Grundstücksflächen wird auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet.

Die Bestandsgebäude entlang der Neuen Gasse stehen Trauf- bzw. Firstständig zur Straße. Auch die Gebäude des Bauvorhabens sollen zum Teil Trauf- als auch Firstständig errichtet werden, was sich demnach gut in den Bestand einfügt. Aufgrund des Grundstückszuschnittes werden die Gebäude bestmöglich ausgerichtet und ermöglichen einen Innenhof.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Beleuchtung/Insektenschutz/ Vogelschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das notwendige Maß zu beschränken. Dadurch sollen Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer lichtempfindlicher Tierarten reduziert werden. Glasflächen sind so zu gestalten, dass Spiegelungen und Durchsichteffekte möglichst vermieden und signifikant erhöhte Vogelschlagrisiken ausgeschlossen werden.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

Die Begrenzung der Bodenversiegelung erhält die natürliche Aufnahme- und Versickerungsfähigkeit des Bodens. Versickerungsfähige Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen reduzieren den Abfluss von Niederschlagswasser, fördern dessen Rückhaltung auf den Grundstücken und tragen damit zum Schutz des Grundwasserhaushalts sowie des Naturhaushalts bei.

Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft und sonstiger schutzbedürftiger Nutzungen vor den mit der Tiefgaragenzufahrt verbundenen Geräuschimmissionen werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und hinsichtlich ihrer Innenwände und Decken schallabsorbierend auszubilden. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen, etwa durch die feste Auflagerung und Verschraubung der Gitterroste auf Hartgummiprofilen. Die Fahrbahnen der inneren Grundstückerschließung und der Tiefgaragenrampen sind zu asphaltieren oder schalltechnisch gleichwertig herzustellen. Tiefgaragentore sind innerhalb der Tiefgarage am Ausfahrtbereich anzuordnen und mit einem funkgesteuerten automatischen Schließmechanismus auszustatten.

Die Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Schutz der angrenzenden Nachbarschaft und sonstiger schutzbedürftiger Nutzungen vor Geräuschimmissionen aus der Tiefgaragenzufahrt. Die Einhausung schirmt die Geräusche baulich ab, während schallabsorbierende Rampenflächen Schallreflexionen und eine zusätzliche Schallabstrahlung in Richtung der Nachbargrundstücke mindern. Die lärmarme Ausführung der Regenrinnen reduziert zudem Klapper-, Schlag- und Körperschall beim Überfahren. Insgesamt sollen mögliche Konflikte zwischen der Tiefgaragennutzung und insbesondere angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden. Die Maßnahmen ergänzen den Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Nach der bisherigen Planung sind einige grenznahe Stellplätze entlang der Nachbargrenze vorgesehen. Stellplätze, die der Wohnnutzung dienen, sind baurechtlich grundsätzlich zulässig. Die mit ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Geräuschimmissionen sind im Regelfall als sozialadäquat einzustufen und von der Nachbarschaft im Zuge der Nachverdichtung hinzunehmen.

6 Artenschutz

Die Einschätzung der potentiell vom Vorhaben betroffenen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie erfolgte in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung am 10.02.2026.

Die durchgeführte Relevanzbegehung kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine Berührung mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Artgruppe Vögel und Fledermäuse nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

Der untersuchte Geltungsbereich weist vor allem für Fledermausarten, welche typischerweise in Siedlungsbereichen vorkommen (z.B. Zwergfledermaus) geeignete Quartiermöglichkeiten an beiden Bestandsgebäuden auf. Konkrete Hinweise (Kotspuren, Nahrungsreste, Verfärbungen) auf ein Fledermausquartier wurden bei der im Rahmen der Relevanzprüfung durchgeführten Gebäudekontrolle nicht festgestellt. Da genutzte Quartiere jedoch äußerlich nicht immer zweifelsfrei anhand entsprechender Spuren erkennbar sind, kann eine tatsächliche Nutzung auf Basis der vorliegenden Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden.

In Bezug auf potentiell vorkommende, planungsrelevante Brutvögel kann eine Betroffenheit für fünf Arten nicht ausgeschlossen werden (Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling sowie Mauersegler). Das Gebäude mit der Hausnummer 7 weist potentielle Niststrukturen sowohl für Rauch- und Mehlschwalbe, als auch für den Mauersegler auf. Die Ostseite des Gebäudes mit der Hausnummer 7 ist teilweise mit Efeu bewachsen. Darin wurden während der Begehung mehrere Haussperlinge beobachtet. Haussperlinge nutzen dichten Efeu in Gebäudenähe gerne als Niststandort, wenn diese guten Versteckmöglichkeiten bieten.

Das Gebäude mit der Hausnummer 5 weist nur wenige Strukturen auf, welche sich als Niststandort für sap-relevante Vogelarten eignen könnten. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands kann ein Vorkommen von Mehl- und Rauchschnalbe sowie dem Mauersegler ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Haus- und Feldsperling ist unwahrscheinlich, kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Kartierungen des Plangebiets sowie der betroffenen Bestandsgebäude durchgeführt. Dabei konnten Vorkommen bzw. Hinweise auf das Auftreten besonders und streng geschützter Arten erfasst werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ kann eine Betroffenheit im Sinne des BNatSchG § 44 für die Artgruppen Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Durch die aufgeführten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen) lässt sich eine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG jedoch

weitestgehend vermeiden. Trotz Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ist während der Abbrucharbeiten eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Artgruppe Fledermäuse nicht sicher auszuschließen. Daher wurde eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Schwaben beantragt und bereits genehmigt (AZ 55.1-8646.2-2/141, 26.08.2026).

Vermeidungsmaßnahmen:

- V 1 Allgemeine Bauzeitenregelung
- V 2 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten
- V 3 Zeitliche Beschränkung der Abbrissarbeiten
- V 4 Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung
- V 5 Artenschutzfachliche Baubegleitung (AFBB)

CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Ausgleich des Quartiers von Zwerg- und Bartfledermäusen
- CEF 2 Ausgleich von Brutplätzen von Star und Haussperling

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Altortbereich Westendorf“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ hat eine Größe von ca. 0,43 ha und umfasst einen Teil des zentralen Altortbereichs in der Ortsmitte Westendorfs zwischen der „Neuen Gasse“ im Südwesten und der „Bauhofstraße“ im Osten. Das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusehen. Entlang der „Neuen Gasse“ führen Rad- und Wanderwege der Radregion Ostallgäu.

Das Plangebiet liegt hauptsächlich innerhalb der geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter“ (Quartär) und weist Kies, wechselnd sandig und steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne) auf. Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt / überbaut ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen (zusätzlichen) projektbedingt verursachten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Zudem sind bei Bauarbeiten die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“, die einen bedeutenden Grundwasserleiter darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich der Privatgärten ist durch den Einsatz von Dünge- und / oder Pflanzenschutzmitteln von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen; erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten. Da auch in Zukunft das gesammelte Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken versickert werden soll, verringert sich die Grundwasserneubildung nicht maßgeblich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. In einer Entfernung von ca. 90m Luftlinie nach Nordwesten (entlang der Erzabt-Schmid-Straße) befindet sich das Fließgewässer „Gennach“. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. Von einer projektbedingten Beeinträchtigung der Gennach ist nicht auszugehen. In der Satzung wurde ausführlich auf zu ergreifende, bauliche Maßnahmen zum Thema Hochwasser / Überschwemmungen hingewiesen.

Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits versiegelt / überbaut ist. Den bestehenden Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kann eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind ortsbildprägende Bäume zum Teil zu erhalten bzw. sind im Zuge von Bauvorhaben heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Durch den teilweisen Schutz von Grünflächen im Bestand können kleinklimatisch wirksame Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete erhalten werden.

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder in dessen Umfeld befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope. Erhaltenswerte Einzelbäume werden im Bebauungsplan jedoch als zu erhalten bzw. zu ersetzen festgesetzt.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung von innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung von Flächen (mit Habitatpotential für relevante Arten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich weder Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Das Ortsbild stellt einen regional-typischen Dorfkern mit einer Mischung aus aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen

sowie Wohn- und Geschäftshäusern dar, das durch zahlreiche, teilweise alte Bäume durchgrünt wird. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll im Wesentlichen eine regionaltypische und dorfbildverträgliche Baustruktur gefördert und gesteuert werden, um die Charakteristik Westendorfs zu erhalten. Durch die zum Teil Erhaltungsfestsetzung ortsbildprägender Bäume und Pflanzgebote in der Grünordnung des Bebauungsplans wird die Qualität des Grünbestands sichergestellt. Außerdem soll durch die Stärkung der Innenentwicklung der Gemeinde die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und somit auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als relativ gering anzusehen (Bebauungsplan als Beitrag der Innen- vor Außenentwicklung).

8 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Private Bauplätze <i>Davon private Erschließungsfläche</i>	3.982 m ² 1020m ²	91 %
Öffentliche Verkehrsfläche	393 m ²	9 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.375 m²	100 %