

Gemeinde Westendorf | Alois Inning

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans "Westendorf Altort"

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Stand 30.03.2026



GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplans "Westendorf Altort"
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Stand 30.03.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf

Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344/212
Telefax: 08344/1724

E-Mail: info@gemeinde-westendorf.de
Web: gemeinde-westendorf.de

Vertreten durch: F. Obermaier, 1 Bürgermeister

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 VERFASSTER

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

Janina Püschel - M.Sc. Ökologie und Evolution
Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 30.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Lage und Bestand	5
3	Methodik	10
4	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	11
4.1	Fledermäuse	11
4.2	Vögel	12
5	Fazit	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (rot unterlegt)	6
Abbildung 2:	Luftbild des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung (rot umrandet)	6
Abbildung 3:	Hausnummer 5, Ansicht von Südost	7
Abbildung 4:	Detailansicht Hausnummer 5 mit potentiellen Fledermaus-Quartiermöglichkeiten	7
Abbildung 5:	Haus Nr. 5, Innenansicht von Dach und Dachboden.	7
Abbildung 6:	Haus Nr. 5 Innensicht	7
Abbildung 7:	Garage mit 4 Stellplätzen	7
Abbildung 8:	Innenansicht Garage	7
Abbildung 9:	Haus Nr. 7 mit Kuhstall (links) und ehemaligem Wohngebäude (rechts)	7
Abbildung 10:	Haus Nr. 7 mit ehemaligem Wohngebäude und Kastanie	7
Abbildung 11:	Haus Nr. 7 Ansicht von Ost, mit Efeu bewachsener Eingangsbereich zum Heulager	8
Abbildung 12:	Haus Nr. 7 Ansicht von Ost, mit Efeu bewachsener Eingangsbereich zum Heulager	8
Abbildung 13:	Haus Nr. 7 Innenansicht Dachboden mit Heulager	8
Abbildung 14:	Gartenlaube	8
Abbildung 15:	Haus Nr. 7 ehemaliger Kuhstall und Futtersilo	8
Abbildung 16:	Haus Nr. 7 Kuhstall, Innenansicht	8
Abbildung 17:	Haus Nr. 7, altes Nest vom Hausrotschwanz im Kuhstall	9
Abbildung 18:	Haus Nr. 7 Marderlosung im Kuhstall	9
Abbildung 19:	Haus Nr. 7, potentielle Fledermaus-Quartierstrukturen an der Hauswand (roter Pfeil)	9
Abbildung 20:	Haus Nr. 7, potentielle Fledermaus-Quartierstrukturen im Dach (zw. Dachziegel und Verkleidung, roter Pfeil)	9
Abbildung 21:	Hecke bestehend aus jungen Ahornen, Buchen und Eichen	9
Abbildung 22:	Kastanie mit zwei potentiellen Nist- bzw. Quartierstrukturen (rote Pfeile)	9

ANHANG

Anlage 1 - Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

1 Anlass und Aufgabenstellung

Ein privater Bauherr beabsichtigt im Bereich der Neuen Gasse innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westendorf Altort“ ein großes Wohnbauvorhaben zu entwickeln (Seniorengerecht, sozialer Wohnungsbau/Eigentumswohnungen). Hierfür müssen die bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Von Seiten der Gemeinde wird das Vorhaben an diesem Standort sowohl städtebaulich als auch funktional als wünschenswert beurteilt und daher unterstützt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes (einfacher Bebauungsplan „Westendorf Altort“) und entspricht u.a. hinsichtlich Firstrichtung, Baulinie, Dachgeschoss als Vollgeschoss, Anzahl Wohneinheiten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Die Umsetzung des Vorhabens darf zu keinem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG führen. Zur Beurteilung, ob innerhalb der betroffenen Flächen potentiell geeignete Habitate streng geschützter Arten betroffen sein können, wurde das Büro LARS consult mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt. Die Relevanzprüfung stellt den ersten Schritt beim Prüfen der Betroffenheit planungsrelevanter Arten dar. Dabei wird anhand des Habitatpotentials, der Eingriffsintensität und der bekannten Verbreitung abgeschätzt, welche planungsrelevanten Arten durch das geplante Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Für diese Arten erfolgt dann ggf. eine gezielte Bestandserfassung, um darauf aufbauend eine fachlich fundierte Prüfung der Verbotstatbestände zu ermöglichen (= spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Bei der Zulassung und Ausführung von Bauvorhaben ist zu prüfen, ob es durch die Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Durch § 44 BNatSchG Absatz 5 wird geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht signifikant erhöht wird,

- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

2 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westendorf Altort“ und hat 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 Gemeinde und Gemarkung Westendorf im Ostallgäu. Der Geltungsbereich 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 (Fl.-Nr. 36) sowie landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.

Der Geltungsbereich stellt im Bestand eine ehemalige Hofstelle dar und beinhaltet zwei große Gebäude (Hausnummer 5 und 7), eine Garage, eine Gartenlaube sowie Gehölze. Das Gebäude mit der Hausnummer 5 liegt auf Flurnummer 34 und wurde ehemals zur Lagerung von Heu sowie als Stellplatz für Fahrzeuge und Geräte genutzt (s. Abbildungen ab Seite 6). Auf der Flurnummer 34/1 befindet sich das ehemalige Wohnhaus (Hausnummer 7) mit angrenzendem Kuhstall und Heuboden. Nördlich des alten Kuhstalls befinden sich Reste ehemaliger Futtersilos mit einer Überdachung aus Holz.

Der Geltungsbereich ist östlich und nördlich teilweise von einer Hecke begrenzt (Abb. 21, S. 9) Hier wachsen junge Berg-Ahorne, Rotbuchen und Stieleichen. Ebenfalls auf dem Grundstück befinden sich zwei Apfelbäume, eine Kastanie und zwei Fichten. Rodung definierne

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Auch liegt das Planvorhaben außerhalb des Einwirkbereichs von Schutzgebieten gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura-2000-Gebieten.

Die Lage des Untersuchungsgebietes ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (rot unterlegt)

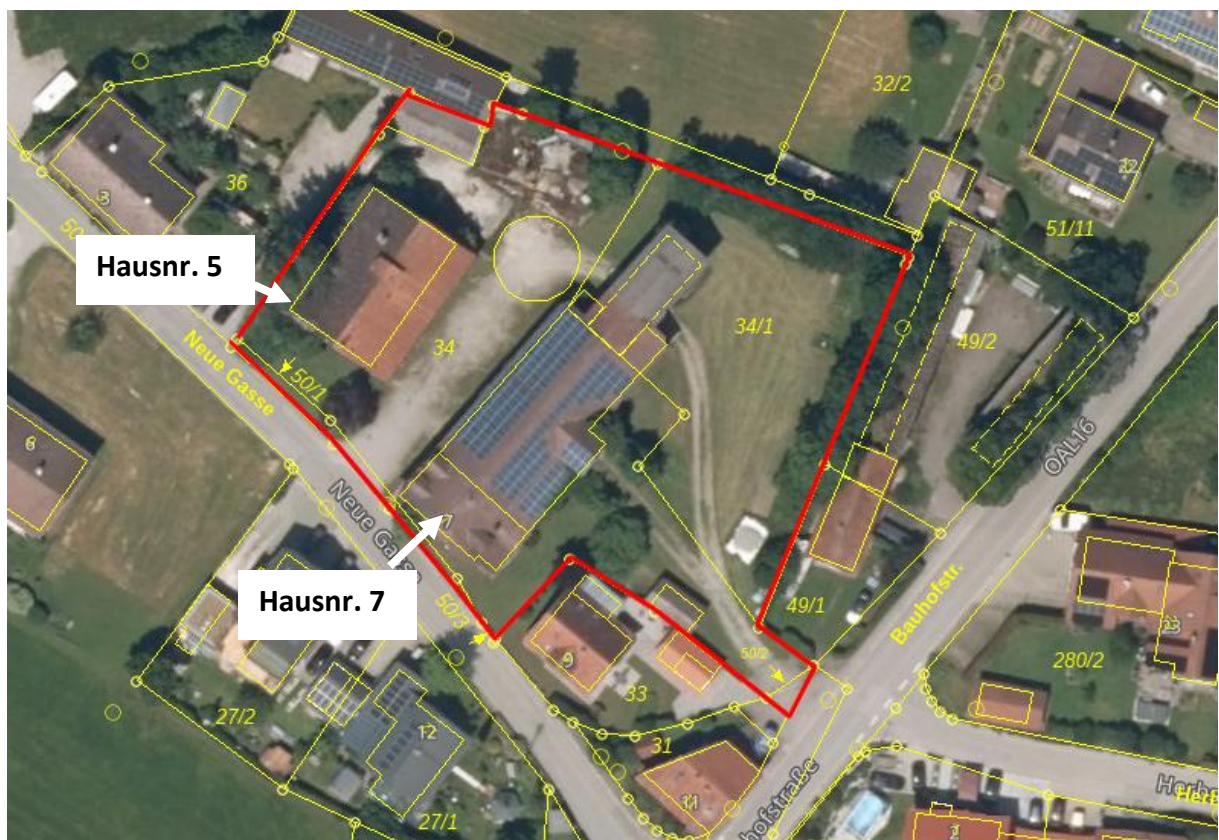


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung (rot umrandet)



Abbildung 3: Hausnummer 5, Ansicht von Südost



Abbildung 4: Detailansicht Hausnummer 5 mit potentiellen Fledermaus-Quartiermöglichkeiten



Abbildung 5: Haus Nr. 5, Innenansicht von Dach und Dachboden.



Abbildung 6: Haus Nr. 5 Innensicht



Abbildung 7: Garage mit 4 Stellplätzen



Abbildung 8: Innenansicht Garage



Abbildung 9: Haus Nr. 7 mit Kuhstall (links) und ehemaligem Wohngebäude (rechts)



Abbildung 10: Haus Nr. 7 mit ehemaligem Wohngebäude und Kastanie



Abbildung 11: Haus Nr. 7 Ansicht von Ost, mit Efeu bewachsener Eingangsbereich zum Heulager



Abbildung 12: Haus Nr. 7 Ansicht von Ost, mit Efeu bewachsener Eingangsbereich zum Heulager



Abbildung 13: Haus Nr. 7 Innenansicht Dachboden mit Heulager



Abbildung 14: Gartenlaube



Abbildung 15: Haus Nr. 7 ehemaliger Kuhstall und Futter-silo



Abbildung 16: Haus Nr. 7 Kuhstall, Innenansicht



Abbildung 17: Haus Nr. 7, altes Nest vom Hausrotschwanz im Kuhstall



Abbildung 18: Haus Nr. 7 Marderlosung im Kuhstall



Abbildung 19: Haus Nr. 7, potentielle Fledermaus-Quartierstrukturen an der Hauswand (roter Pfeil)



Abbildung 20: Haus Nr. 7, potentielle Fledermaus-Quartierstrukturen im Dach (zw. Dachziegel und Verkleidung, roter Pfeil)



Abbildung 21: Hecke bestehend aus jungen Ahornen, Buchen und Eichen



Abbildung 22: Kastanie mit zwei potentiellen Nist- bzw. Quartierstrukturen (rote Pfeile)

3 Methodik

Das methodische Vorgehen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wird eine Abschichtung durchgeführt. Dazu wird die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation durchgeführt¹. Das Artenvorkommen (Abschichtungskriterium V=Verbreitungsgebiet) wurde auf den Landkreis Ostallgäu begrenzt abgefragt². Anschließend erfolgte eine fachgutachterliche Einschätzung bezüglich der vorhandenen Lebensraumtypen (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp) und Wirkungsempfindlichkeit (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wurde eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt.

Außerdem erfolgte eine Vor-Ort-Begehung durch das Büro LARS consult am 10.02.2026. Während der Begehung wurde der in Abb. 2 (Seite 7) eingezeichnete Geltungsbereich auf seine Eignung als potentieller Lebensraum (insb. Nist- und Quartierstrukturen) für streng geschützte Arten untersucht. Mit Hilfe von Taschenlampe und Fernglas wurden potentiell geeignete Strukturen (insbesondere Spalten und Höhlen) auf Nutzungsspuren (Kot, Nahrungsreste, Nester und typische Verfärbungen) sowie Besatz durch Fledermäuse oder Vögel untersucht.

Zusätzlich werden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web³) ausgewertet. Zudem wird anhand der Datenabfrage auf Karla.Natur⁴ geprüft, ob im Geltungsbereich und umliegend relevante Arten vorkommen.

¹ <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

² <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=780&typ=landkreis>

³ https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

⁴ https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenmeldung/karla_natur_arteingabe/index.htm

4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach Abschichtung der unter Punkt 3 genannten Kriterien können folgende Artgruppen innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen und werden nachfolgend auf ihre Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben hin geprüft.

4.1 Fledermäuse

Innerhalb des betroffenen Landkreises Ostallgäu ist gemäß den Artinformationen des LfU ein Vorkommen von 19 Fledermausarten möglich. Bei der Abschichtung im Zuge der Relevanzprüfung kann eine Betroffenheit im Sinne von § 44 BNatSchG von 16 Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden (siehe Abschichtungstabelle im Anhang I).

Der untersuchte Geltungsbereich weist vor allem für Fledermausarten, welche typischerweise in Siedlungsbereichen vorkommen (z.B. Zwergfledermaus) sowohl geeignete Nahrungshabitate als auch Quartiermöglichkeiten auf. U.a. aufgrund der Lage und Kleinräumigkeit ist nicht von einer populationsrelevanten Bedeutung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat auszugehen. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG läge somit nur vor, wenn sich innerhalb des Eingriffsbereichs Fledermausquartiere befinden. 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 dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Das ehemalige Wohngebäude in der Neuen Gasse 7 und der anliegende, ehemalige Kuhstall bieten potentielle Quartierstrukturen im Dachbereich (innen und außen) und an der teilweise mit Holz verkleideten Gebäudefassade. Eine Nutzung des Innenbereichs des ehemals bewohnten Gebäudeteils sowie des Kuhstalls als Fledermausquartier kann aufgrund fehlender geeigneter Strukturen und geschlossener Fenster ausgeschlossen werden. Ein Absuchen aller Fenster, Fensterläden und Rollläden auf Fledermausspuren blieb ohne entsprechende Funde.

Das Gebäude mit der Hausnummer 5 weist nur sehr wenige potentielle Quartierstrukturen auf. Die Dachziegel liegen lose auf den Querbalken, weshalb sich hier keine Spalten und damit kaum potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse bieten. Der Innenbereich bietet nur wenig Schutz vor Wind und Wetter, weshalb die Bedingungen an ein frostsicheres Winterquartier nicht erfüllt sind. Denkbar wäre eine Nutzung der vereinzelt Spalten an der Holzverkleidung der Dachtraufe (Abb. 4, S. 7) oder am Übergang des Dachs zur Gebäudefassade als kleines Zwischen-, Sommer- oder Wochenstubenquartier beispielsweise für die Zwergfledermaus.

In einer Kastanie direkt am Gebäude mit der Hausnummer 7 wurden zwei Baumhöhlen festgestellt (s. Abb.22, S. 9). In den restlichen Gehölzen des Geltungsbereichs sowie in den Garagen (Abb. 7, S. 7) wurden und der Gartenlaube (Abb. 14, S. 8) wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt. Eine Nutzung als Fledermausquartier kann hier ausgeschlossen werden. Die Kastanie und weitere Gehölze wurden unter Berücksichtigung der Ausschlussfristen (01.10 - 29.02) bereits gerodet.

Im Zuge des Vorhabens kann eine Betroffenheit von Fledermäusen durch eingriffsbedingte Quartierverluste nicht sicher ausgeschlossen werden. Für eine artenschutzrechtliche Bewertung ist deshalb eine Überprüfung beider Gebäude in Form von Ausflug-/Schwärmkontrollen an 3 Terminen zwischen Mitte Mai und Ende August durchzuführen.

4.2 Vögel

Innerhalb des Kreises Ostallgäu, in welchen sich der Geltungsbereich befindet, ist nach Angaben des LfU Bayern ein Vorkommen von 156 verschiedenen, planungsrelevanten Vogelarten möglich. Bei der Abschichtung potentiell vorkommender Arten kann eine Betroffenheit für fünf Arten nicht ausgeschlossen werden (s. Abschichtungstabelle im Anhang I). Hierbei handelt es sich um typische Gebäudebrüter wie Schwalben und Sperlinge.

Nach Angaben des Grundstücksbesitzers brüteten im Kuhstall (Haus Nr. 7) ehemals Rauchschwalben. Während der Gebäudekontrolle konnten alte Reste der Rauchschwalbennester festgestellt werden. Das darauf aufgebaute Nistmaterial bestehend aus Heu deutet jedoch auf eine aktuelle Nutzung durch den Hausrotschwanz hin (s. Abb.17, S. 9). Da das Gebäude potentielle Niststrukturen sowohl für die Rauch- und Mehlschwalbe, als auch für den Mauersegler aufweist, kann eine Nutzung nicht sicher ausgeschlossen werden. Zusätzlich dazu Nester fanden sich des Hausrotschwanzes im Dachstuhl. Der Hausrotschwanz ist als sogenannte „Allerweltsvogelart“ nicht saP-relevant. Ein Ausgleich von Niststandorten (z.B. Nisthöhlen) ist für Allerweltsvogelarten i.d.R. nicht notwendig. Es gilt dennoch das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG.

Die Ostseite des Gebäudes Nr.7 ist teilweise mit Efeu bewachsen (s. Abb. 11 und 12 auf S. 8). Darin wurden während der Begehung mehrere Haussperlinge beobachtet. Haussperlinge nutzen dichten Efeu in Gebäudenähe teilweise als Niststandort, wenn dieser gute Versteckmöglichkeiten bietet.

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 Rauchschwalbe sowie dem Mauersegler ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Haus- und Feldsperling ist unwahrscheinlich, kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Als Allerweltsvogelart ist zudem der Hausrotschwanz als potentieller Brutvogel zu nennen.

In einer Kastanie direkt am Gebäude mit der Hausnummer 7 wurden zwei Baumhöhlen festgestellt. Diese weisen grundsätzlich eine Eignung als Vogelbrutplatz für allgemein häufige Arten (z.B. Kohlmeise) auf (s. Abb.22, S. 9). In den restlichen Gehölzen des Geltungsbereichs sowie in den Garagen (Abb. 7, S. 7) und der Gartenlaube (Abb. 14, S. 8) wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt. Eine Nutzung als Nistplatz sap-relevanter Vogelarten kann hier ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Nutzung der beiden Gebäude als Niststandort sollen zwei Begehung bei geeigneter Witterung zwischen Mitte April und Ende Juni stattfinden.

5 Fazit

Für die Artgruppen Fledermäuse und Vögel kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden. Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (weitere Säugetiere inklusive Fledermäuse, Amphibien, Fische, Mollusken, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der Arten mit keinem Vorkommen zu rechnen und/oder es liegen innerhalb des vorhabenbezogenen Wirkbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor.

- Bei Entfernung von Gehölzen und Efeu sind die Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zw. 01.10. und 29.02.)
- Bei Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind Ausschlussfristen einzuhalten (Eingriff nur zw. 01.10. und 29.02.).
- Zur Überprüfung der tatsächlichen Nutzung der beiden Gebäude durch Fledermäuse ist eine Überprüfung in Form von Ausflug-/Schwärmkontrollen an 3 Terminen zwischen Mitte Mai und Ende August durchzuführen. Werden hierbei Fledermausquartiere festgestellt, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Ersatzquartieren im Vorfeld der Gebäudeabbrüche umzusetzen.
- Zur Überprüfung der tatsächlichen Nutzung der beiden Gebäude als Niststandort potentiell vorkommender, planungsrelevanter Gebäudebrüter (Haus-, Feldsperling, Mauersegler) ist jeweils eine Begehung bei geeigneter Witterung Mitte/Ende April für Haus- und Feldsperling sowie Ende Mai bis Mitte Juni für Mauersegler durchzuführen. Werden hierbei entsprechende Nester festgestellt, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Ersatznistkästen im Vorfeld der Gebäudeabbrüche umzusetzen.