

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Westendorf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beschluss zum ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.07.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ in der Fassung vom 29.07.2026 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.09.2026 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kurz vor dem Satzungsbeschluss wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan um eine Tiefgarage mit Zufahrt ergänzt; zudem wurden Anzahl und Lage der Stellplätze geändert. Dadurch wurden insbesondere Belange des Immissionsschutzes und des Grundwassers berührt. Eine nach § 4a BauGB erforderliche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nicht durchgeführt.

Planänderung: Der Entwurf vom 30.09.2026 ist inhaltlich weitgehend identisch mit der am 04.09.2026 bekannt gemachten Satzungsfassung vom 29.07.2026., insbesondere auch in Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Nach Vorabstimmung mit der Immissionsschutzbehörde wurden vorsorgliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ergänzt. Zudem liegt inzwischen das Bodengutachten vor; dessen Ergebnisse wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die geänderten Festsetzungen sind blau markiert.

§ 214 Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit, ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Mängeln in einem bereits abgeschlossenen Bauleitplanverfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses ergänzenden Verfahrens werden die erforderlichen Verfahrensschritte nachgeholt und die festgestellten materiellen beziehungsweise verfahrensrechtlichen Mängel behoben. Nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens kann der Bebauungsplan durch einen erneuten Satzungsbeschluss gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden. In seiner Sitzung am 30.09.2026 hat daher der Gemeinderat beschlossen, zur Behebung des Verfahrensmangels der unterbliebenen Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie des durch die Aufnahme der Tiefgarage in den Vorhaben- und Erschließungsplan angelegten Abwägungsmangels im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 0,43 ha und umfasst die Grundstücke 34, 34/1, 50/1 und 50/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 50 der Gemarkung Westendorf. Der Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegendem Lageplan. 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. Das Ziel ist die Ausweisung eines Wohnbaugrundstückes für ein Wohnbauvorhaben (Seniorengerecht, sozialer Wohnungsbau/ Eigentumswohnungen) zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum.

Die gegenständliche Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit kann sich bei der Gemeinde Westendorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Die erneute Veröffentlichung des Planentwurfs und die damit verbundene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In derselben Sitzung am 30.09.2026 hat der Gemeinderat den erneuten Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.09.2026 erneut gebilligt. Der Planentwurf ist inhaltlich weitgehend identisch mit der am 04.09.2026 bekannt gemachten Satzungsfassung vom 29.07.2026. Ergänzt wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zur Behebung des durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans angelegten Abwägungsmangels. Die Begründung wurde, soweit erforderlich, entsprechend fortgeschrieben und ein Bodengutachten ergänzt.

Der erneut gebilligte Planentwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut im Internet veröffentlicht. Die **Veröffentlichungsfrist beträgt zwei Wochen**. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt. Die Stellungnahmen werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die **Änderungen und Ergänzungen** des Planentwurfs sowie deren mögliche Auswirkungen beschränkt.

Der erneut gebilligte Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Fassung vom 30.09.2026 sowie die relevanten Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Gutachten, Bodengutachten) können auf der Homepage der Gemeinde Westendorf (<https://gemeinde-westendorf.de/veroeffentlichungen.html>)

im Zeitraum vom **19.10.2026** bis einschließlich **02.11.2026** abgerufen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Westendorf, Am Kirchsteig 1, 87679 Westendorf während der allgemeinen Öffnungszeiten zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus. Diese sind:

Dienstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Donnerstag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Nach telefonischer Terminvereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Gemeinde Westendorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf ist auch eine Abgabe der Stellungnahmen schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus zu den obengenannten Öffnungszeiten möglich. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung abgegebener Stellungnahmen die angegebenen personenbezogenen Daten auf Grundlage von Art. 4 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) gespeichert werden. Die abwägungsrelevanten Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden anonymisiert aufbereitet und den zuständigen Gremien in teils öffentlichen Sitzungen vorgelegt.



Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich. Genordet. Ohne Maßstab.

Westendorf, den 09.10.2026

Gemeinde Westendorf

-Siegel

gez. Nachbar

Erste Bürgermeisterin