



Gemeinde Westerheim

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan "Am Bahnweg"

Begründung

(Verfahren nach §13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Entwurf

Stand: 04.10.2021

Planverfasser:



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)	4
5	BEDARFSSITUATION AN WOHNBAULAND UND NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG	5
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020	7
6.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (15).....	7
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
6.4	Flächennutzungsplan	8
6.5	Bebauungspläne	9
7	BESTANDSSITUATION	9
7.1	Lage und Topographie	9
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	9
8	SCHUTZGUTABHANDLUNG	11
8.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
8.1.1	Schutzgut Boden und Fläche	11
8.1.2	Schutzgut Wasser	12
8.1.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel	14
8.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	15
8.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	16
8.1.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	17
8.1.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
8.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	18
8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
8.1.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung	18
8.1.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	18
8.1.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	18
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	19
8.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	19
8.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
8.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	19
8.6	Zusammenfassung Schutzgutabhandlung	20
9	PLANUNGSKONZEPT	20
9.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept	20
9.2	Verkehrliche Erschließung	20
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	20
10	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	20
10.1	Bauliche Ausnutzung und Höhenfestsetzungen	20
10.2	Bauweise	21
10.3	Gestalterische Festsetzungen	21
10.4	Oberflächenwasser / Grundwasser	22
10.5	Grünflächen und Grünordnung	22

10.6	Sonstige Festsetzungen.....	23
11	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG.....	23
12	FLÄCHENSTATISTIK.....	24
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	24
14	QUELLENVERZEICHNIS	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	8
Abb. 2	Historischer Plan des Bahngeländes (Januar 1926).	9
Abb. 3	Digitales Orthophoto : © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab	10
Abb. 4	Ausschnitt aus dem BayernAtlas-plus , Hochwassergefahrenfläche HQ100	13
Abb. 5	Bestand Vegetation.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Allgemeine Strukturdaten	5
Tabelle 2	Wohnbauflächenbedarf bis 2034 (ermittelt aus den Strukturdaten).....	5
Tabelle 3	Innenentwicklungspotential Ortsteil Westerheim.....	6
Tabelle 4	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen.....	24

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Themenkarte: Bestehende Siedlungsflächenpotentiale mit Stand vom 04.10.2021
- Anlage 2: Umwelttechnische Ergebnismitteilung - Bahngelände Westerheim - Analytik Gleisschotter, Auffüllungen sowie natürlicher Untergrund, Projekt Nr. A1908008, fm geotechnik, Stand vom 18.09.2019
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht - Baugebiet „Bahnweg“, Westerheim – fm geotechnik, Stand vom 20.11.2020

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Das ehemalige Bahnhofsareal in Westerheim mit Rangiergleisen etc. soll vor dem Hintergrund eines v.a. lokalen Bedarfs an Wohnraum als Wohnbauland entwickelt werden. Das heißt mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Westerheim auf die aktuell starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Bereitstellung von überwiegend Einfamilienhausgrundstücken vorrangig für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger, insbesondere junger Familien.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Westerheim hat mit Sitzung vom 23.11.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnweg“ beschlossen. Am 04.10.2021 wurde dieser Beschluss dahingehend geändert, dass anstelle des Regelverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB der Bebauungsplan nach §13 b BauGB aufgestellt wird.

Die zulässige Grundfläche liegt wie im § 13b gefordert unter 10.000 m² (Allgemeines Wohngebiet ca. 6.300 m² x 0,35 (GRZ) = 2.205 m²).

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsbereich. Die neuen Wohnhäuser werden über den derzeit auch als Rad- und Fußweg genutzten Bahnweg erschlossen. Dieser dient bereits einzelnen Wohnhäusern östlich des Weges als Erschließung. Aufgrund des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Westlichen Günz kann die Bebauung auf dieser Seite (also östlich des Weges) aktuell nicht ergänzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst daher lediglich den westlich des Weges angrenzenden Teil. Er weist eine Fläche von rund 9.300 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Westerheim): 174 Teilfläche (TF), 174/10, 174/11, 916/3

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch ein Wohngrundstück auf der Fl.-Nr. 174/15, sowie durch die Bahnhofstraße Fl.-Nr. 241/6
- im Osten durch (Wohn-) Gebäude und Grünlandflächen auf den Fl.-Nrn. 168, 169, 170, 171, 173, 915, 916, 916/4
- im Süden durch eine Grünlandfläche auf Fl.-Nr. 917
- im Westen durch einen mit Gehölzen bestockten Hang, der jeweils Wohngrundstücken zugeordnet ist: Fl.-Nrn. 174/14, 207/8, 207/3,207/6, 208/6, 916/2.

4 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

5 BEDARFSITUATION AN WOHNBAULAND UND NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG

Im Gemeindeentwicklungskonzept (Arnold 2013) sowie dem Dorferneuerungskonzept (Arnold, Daurer + Hasse 2015) konnten zwar auch typische innerörtliche Entwicklungspotentiale festgestellt werden, diese reichen aktuell jedoch nicht aus, um den Bedarf für Wohnen zu decken. Das heißt, verschiedene Projekte zur Reaktivierung von Gebäuden konnten im Zuge der Dorferneuerung bereits umgesetzt werden. Einige innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind allerdings aktuell z. B. aufgrund des Hochwasserschutzes nicht aktivierbar. Das gegenständliche Planungsgebiet „Am Bahnweg“ stellt eine Konversionsfläche (ehemaliges Bahnhofsgelände / Bahngleise) dar. Dennoch wird hier kurz erläutert, wie sich der Bedarf an Wohnbauland aktuell in Westerheim darstellt:

Tabelle 1 Allgemeine Strukturdaten

Kriterium		Ergebnis
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	2011	2106 Einwohner (EW)
	2012	2129 EW
	2013	2149 EW
	2014	2148 EW
	2015	2182 EW
	2016	2146 EW
	2017	2186 EW
	2018	2214 EW
	2019	2219 EW
	2020	2220 EW
Einwohnerzahl Zieljahr Planung	2033	2380 EW (gerundet), (+7,4% gegenüber 2019)
Bevölkerungsprognose Landkreis		+7,5% oder mehr (bis 2039)
Durchschnittliche Haushaltsgröße		2,01
Einstufung im Zentrale Orte-System		ländlicher Raum
Gebietskategorie gem. LEP		ländlicher Raum
Verkehrsanbindung		Autobahn (verläuft durchs Gemeindegebiet, Kreuz Memmingen ca. 12 km), nächster Bahnhof ca. 3 km Sontheim, Bahnhof Memmingen 10 km, Verkehrsflughafen Allgäu Airport ca. 8 km)
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region		Gem. Presse (Mindelheimer Zeitung 31.07.2021) bzw. einer darin zitierten Unternehmerumfrage (Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung) werden im Unterallgäu trotz Corona-Pandemie weiter Fachkräfte gesucht.
Siedlungsdichte		119 Einwohner pro km ²

Tabelle 2 Wohnbauflächenbedarf bis 2034 (ermittelt aus den Strukturdaten)

Bevölkerungszahl 2020	ca.	2.220 EW
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum	ca.	7,4%
Anzahl zusätzlicher Einwohner	ca.	165
daraus resultierender Wohneinheitenbedarf	ca.	74
Wohneinheitenbedarf aus der Auflockerung	ca.	44
Wohneinheitenbedarf bis 2034	ca.	118
Wohnbauflächenbedarf bis 2034	ca.	9,2 ha

Gemäß den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik soll im Landkreis Unterallgäu bis 2039 die Bevölkerung um 7,5 % und mehr wachsen. Für die Gemeinde Westerheim wird bis 2033 ein Zuwachs der Bevölkerung von ca. 7,4 % prognostiziert. Die positiven Wachstumszahlen lassen sich zu einem großen Teil sicher auf die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zu Memmingen mit dem Bundesautobahnkreuz und der direkten Lage an der Autobahn 96 (Lindau - München) zurückführen. Dies begünstigt insbesondere eine gute wirtschaftliche Entwicklung und damit ein gutes Arbeitsplatzangebot in der Nähe des Wohnortes. Dies gibt nicht nur der jungen örtlichen Bevölkerung die Chance in ihrem Wohnort zu bleiben, sondern bietet auch für neu zuziehende eine Perspektive um sich im Ort anzusiedeln.

Der Ortsteil Westerheim hat einen Bevölkerungsanteil von 64 % gegenüber der Gesamtgemeinde. Anteilig kann ihm damit ein Wohneinheitenbedarf von **75 Wohneinheiten** und **5,9 ha** zugesprochen werden.

Durch Innenentwicklungspotentiale kann hiervon ein großer Teil gedeckt werden. Es verbleibt jedoch ein weiterer Bedarf, der zum Teil mit der gegenständlichen Planung gedeckt werden soll.

Unbebaute Flächen mit Baurecht sind in Westerheim nur vereinzelt in den unterschiedlichen Baugebieten vorhanden. Sonstige bebaubare Flächen im Innenbereich zerstreuen sich ebenfalls über das Siedlungsgebiet. Hierbei ist zu bemerken, dass es in Westerheim mehrere Flächen gibt die zwar zu einem großen Teil bereits von Siedlungsbereichen umgeben sind jedoch im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsflächen dargestellt sind. Wohnbauliche Erweiterungsmöglichkeiten sieht der Flächennutzungsplan im Wesentlichen im Südosten vor. Aktuell ist diese Entwicklung jedoch nicht mehr vorgesehen und wird ggf. auch langfristig aus dem Flächennutzungsplan wieder herausgenommen. Völlige Leerstände gibt es im Gemeindegebiet nur vereinzelt. Die größte Entwicklungsmöglichkeit bestünde aus dieser Sicht in der Dorfstraße in dem ein relativ großes Areal leer steht. Dies ist jedoch aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Westlichen Günz nicht möglich. Die Hochwassergefahr schränkt die Siedlungsentwicklung in Westerheim an einigen Stellen ein. Inwieweit die geplanten Rückhaltebecken an der Westlichen Günz diese Optionen zukünftig eröffnen bleibt, auch im Hinblick auf die Klimaveränderungen, abzuwarten. Aufgrund der strukturellen Veränderungen in denen alle Dörfer derzeit stecken gibt es auch in Westerheim zahlreiche ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die heute so nicht mehr genutzt werden. Einige davon konnten jedoch, nicht zuletzt auch mit Hilfe der Dorferneuerung, einer neuen aktuellen Nutzung entsprechend umgebaut werden. Andere werden aktuell weniger intensiv aber dennoch z.B. als Lagerräume etc. genutzt. Kurz- bis Mittelfristig lässt sich daher nur ein gewisser Anteil zu einer Verdichtung reaktivieren. Erschwert werden Innenentwicklungspotentiale in Westerheim zudem aus Gründen des Immissionsschutzes insbesondere im Zusammenhang mit der Bundesautobahn und der mitten durch den Ort verlaufenden Bahnlinie. (vgl. Themenkarte: Bestehende Siedlungsflächenpotentiale)

Tabelle 3 Innenentwicklungspotential Ortsteil Westerheim

Unbebaute Fläche mit Baurecht	ca. 8.000 m ²	ca. 10 WE
Baulücken, Brachen im Innenbereich	ca. 18.600 m ²	ca. 21 WE
Leerstände	ca.6.200 m ²	ca. 7 WE
Untergenutzte Flächen /Gebäude	ca.7.800 m ² davon ca. 4.000m ² nutzbar	ca. 5 WE
Summe	36.200 m² (3,6 ha)	ca.43 WE

Daraus erschließt sich, dass durch die vorhandenen Flächenpotentiale mit 43 Wohneinheiten lediglich ein Teil des Bedarfes (75 Wohneinheiten) gedeckt werden kann. Es verbleibt somit ein weiterer Bedarf von 32 Wohneinheiten, der zum Teil mit der gegenständlichen Planung (mit 9 Baugrundstücken) gedeckt werden soll.

Obwohl die Nachfrage nach Wohnraum tatsächlich für jeden Ortsteil von den Bürgern einzeln betrachtet wird, d. h. für jemanden der im Ortsteil Westerheim Wohnraum sucht, stellen Rummeltshausen und Günz genauso viel oder wenig eine Alternative dar wie benachbarte Ortsteile anderer Gemeinden, wird der Vollständigkeit halber hier dennoch ein kurzer Blick auf die beiden anderen Ortsteile von Westerheim geworfen:

Im Ortsteil Rummeltshausen wurden im Zuge der Dorferneuerung im Jahr 2014/15 ein Leerstand an Wohnen von 5 Einheiten ermittelt. Darunter fällt ein landwirtschaftliches Anwesen im Bereich der Kapelle, dass aktuell mit Hilfe der Dorferneuerung zu einem „Dorfplatz für alle“ entwickelt wird. Zudem wurde im Jahr 2016 im Norden von Rummeltshausen ein Bebauungsplan mit 12 Wohnbauparzellen aufgestellt. Davon ist bereits die Hälfte bebaut. Sonstige Baulücken gem. § 34 BauGB sind keine vorhanden. Innerhalb von Rummeltshausen gibt es noch mehrere aktive Landwirte. Einige

Hofstellen werden zwischenzeitlich nur noch sekundär genutzt, für neuen Wohnraum sind diese jedoch trotzdem kaum aktivierbar.

Eine besondere Siedlung befindet sich zwischen Rummeltshausen und Günz. Der Härtleberg ist eine fast reine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, entstanden in den Nachkriegsjahren und gehört zu Günz. Hier kann lediglich ein leeres nach §34 BauGB bebaubares Grundstück am Rand auf bisher „grüner Wiese“ festgestellt werden.

Günz selbst ist insbesondere entlang der Hauptstraße noch von großen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Ein Teil davon wird auch noch aktiv betrieben. Bei dem anderen Teil werden die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude(-teile) häufig nur noch sekundär genutzt, eine Reaktivierung für Wohnbebauung ist derzeit aber kaum möglich. Komplette leer stehen nur zwei ehemalige Hofstellen. Eines davon befindet sich allerdings auch innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Günz. Grundsätzlich schränkt dieses die Entwicklung von Günz im Westen und insbesondere auch die Innenentwicklung entlang der Rummeltshausener Straße komplett ein. Neuere Wohngebiete befinden sich am nördlichen und östlichen Ortsrand. Vereinzelt sind darin noch freie Grundstücke vorhanden (insg. 12 Stück), die jedoch überwiegend im privaten Besitz sind. Darüber hinaus gab es zum Zeitpunkt der Vorbereitungsplanung zur Dorf-erneuerung 3 weitere Leerstehende Wohngebäude.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Raumstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Westerheim zum allgemeinen ländlichen Raum. Als Grundsatz (2.2.5) für derartige Räume ist darin u. a. formuliert, dass diese ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln, sowie seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren können. Da hier insbesondere Wohnflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung geschaffen werden sollen, entspricht die gegenständliche Planung diesen Grundsätzen des LEP Bayern.

Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur sind im LEP u. a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung im räumlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung auf einer Konversionsfläche zu schaffen. Die Erschließung ist durch den bereits bestehenden Bahnweg gesichert und effizient durchführbar. Parallel werden Projekte der Innenentwicklung umgesetzt. Dieses Potential ist allerdings derzeit nicht ausreichend (vgl. Kapitel 5)

Somit entspricht die gegenständliche Planung auch in diesen Punkten dem LEP Bayern.

6.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (15)

Der Regionalplan der Region Donau-Iller befindet sich derzeit im Prozess der Gesamtfortschreibung. D. h. der Entwurf wurde bereits öffentlich bekannt gemacht. Auch wenn dieser noch nicht rechtskräftig ist, ist eine mit diesem Entwurf konforme Planung anzustreben.

Die Gemeinde Westerheim liegt gemäß Regionalplan innerhalb des ländlichen Raums und liegt nicht an einer Entwicklungsachse. Für die gegenständliche Planung sind insbesondere folgende Formulierungen relevant:

„(G) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.“ (BIII 1 (3))

„(G) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.“ (BIII 1 (5))

„(Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (BIII 1 (6))

Das geplante Wohngebiet befindet sich angrenzend an eine bereits bestehende geschlossene Siedlungszone. Die Fläche ist aktuell zwar nicht mehr bebaut, es handelt sich jedoch um eine Konversionsfläche, die früher von der Bahn für einen Bahnhof und entsprechenden Gleisflächen genutzt wurde. Wie bereits erläutert, können aktuell, alternativ keine bzw. nicht ausreichend Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche reaktiviert werden. Die vorgesehenen Wohnbaugrundstücke entsprechen der örtlich üblichen Dichte insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei darauf geachtet wurde, dass die Dimension der einzelnen Grundstücke nicht unnötig groß ist, bzw. eine optimale Ausnutzung der Fläche für eine derartige Bebauung erzielt werden kann.

Damit erfüllt die gegenständliche Planung grundsätzlich die Vorgaben des Regionalplanentwurfes.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage August 2020) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotope und/oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

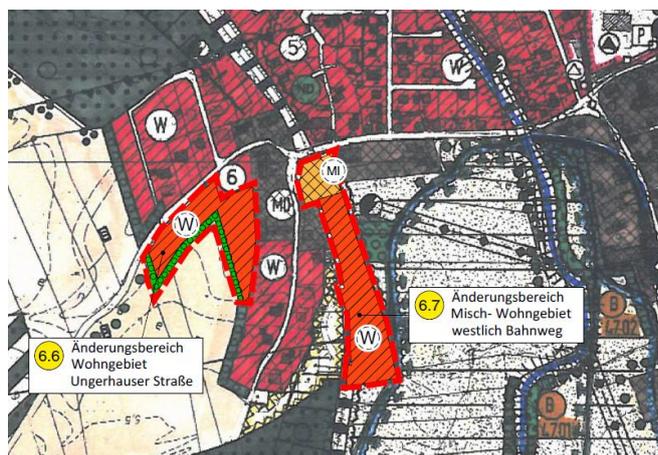
Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete (BayernAtlas, Online-Abfrage August 2020)

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage August 2020).

6.4 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (gem. 6. Änderung vom 21.03.2016) der Gemeinde Westerheim als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher vollumfänglich aus dem FNP entwickelt.



Legende

-  Grenze der Änderungsbereiche
-  Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Ortsrandeingrünung

Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

6.5 Bebauungspläne

Nördlich der Bahnhofsstraße befindet sich der Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ (Stand 1996). Westlich schließt daran der BP „Westlich des Bahngeländes“ (Stand 1971) an. Die weitere vorhandene Bebauung z. B. entlang der Reutenbergstraße unterliegt dem § 34 BauGB, d. h. es ist für dieses Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand der Talsohle der Westlichen Günz bzw. am Hangfuß der entsprechenden Hangleite. An diesem Hangfuß verlief einst die Bahnlinie Richtung Ottobeuren. Dieser Streckenverlauf dient heute weitgehend als Freizeit- bzw. Radweg. Im Bereich des Planungsgebietes ist der Weg etwas vom Hangfuß in Richtung Osten weggerückt. Die westlich daran angrenzende Fläche, auf der die neue Wohnbebauung zum Liegen kommen soll, liegt dabei ca. 1,5 m höher als der bestehende Weg.

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Wie bereits erläutert handelt es sich bei dem gegenständlichen Plangebiet um eine Konversionsfläche die einst der Bahn als Bahnhof und Gleisflächen diente.

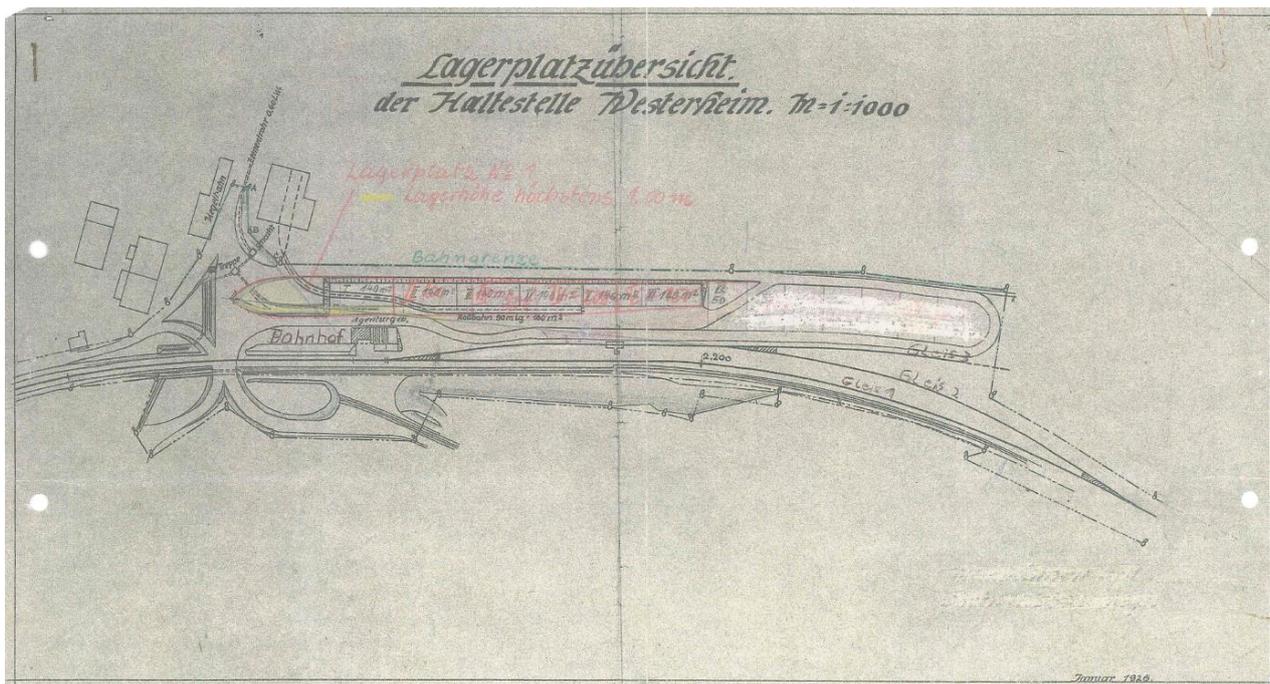


Abb. 2 Historischer Plan des Bahngeländes (Januar 1926).

Derzeit besteht das Planungsgebiet zum größten Teil aus einer Grünlandfläche, die keiner intensiven Nutzung unterliegt. Parallel zum Bahnweg verläuft aktuell noch ein weiterer befestigter (nicht versiegelter) Weg. Entlang des früheren Verlaufes des Gleises haben sich bandartige Gehölzbestände entwickelt. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde bereits begonnen alten Bahnschotter, Auffüllungen, Fundamente, etc. zu entnehmen.

Ganz im Süden befindet sich ein altes Lagerhaus, welches von einzelnen Gehölzen umgeben ist.

Südwestlich Angrenzend befindet sich eine Senke direkt am Hangfuß, die aktuell überwiegend Brennnesselbewuchs aufweist.

Bezüglich einer detaillierten Beschreibung der Bestandssituation der Schutzgüter wird auf das Kapitel 8 „Schutzgutabhandlung“ verwiesen.



Abb. 3 Digitales Orthophoto : © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab



Bestehender Bahnweg von Norden kommend



Blick von Süden nach Norden mit bestehendem Bahnweg, parallelem Weg und jungem Eschenbestand



Junge Eschen entlang des ehemaligen Gleisverlaufes



Lagerhaus im Süden des Planungsgebietes

8 SCHUTZGUTABHANDLUNG

8.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Stand August 2020/ August 2021) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht.

8.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich liegt laut der geologischen Karte Bayern Maßstab 1:25.000 innerhalb Flussablagerungen aus dem Holozän. Diese werden gebildet aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage August 2020).

Die Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000 gibt für das Planungsgebiet die Legendeneinheit 7 mit überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) an (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage August 2020). Gemäß der Bodenschätzung (BayernAtlas plus, Online-Abfrage August 2020) liegt folgende Klassifizierung vor:

Grünland L I b 2 59/58 = mittlere Ertragsfähigkeit

Gemäß dem geotechnischen Bericht (der fm geotechnik vom November 2020) kann im Plangebiet von „*folgender genereller Schichtenfolge ausgegangen werden: Mutterboden, Hangablagerungen, Aueablagerungen, Verwitterungsdecke, Talkies, Molasse.*“

Im Bereich der bebaubaren Flächen wurde zuoberst ein „*aufgefüllter, schwach schluffiger bis schluffiger sowie sandiger Fein- bis Grobkies angetroffen.*“

Im nördlichen Bereich der bebaubaren Fläche bestehen Vorbelastungen durch die bestehende bzw. einstige Nutzung als Weg und Gleisflächen. In diesem Bereich wurde von der fm geotechnik eine Untersuchung der Schadstoffbelastung des Bodens durchgeführt („Umwelttechnische Ergebnismitteilung - Bahngelände Westerheim - Analytik Gleisschotter, Auffüllungen sowie natürlicher Untergrund“, 18.09.2019). Der dabei angetroffene Gleisschotter wies „*lediglich geringe Schadstoffbelastungen auf (Einbauklasse Z1.1) und kann in technischen Bauwerken wiederverwendet werden.*“ Des Weiteren wurden im nördlichen Bereich Auffüllungen angetroffen „*die ebenfalls geringe Belastungen aufweisen und der Einbauklasse Z1.1 zugeordnet werden können.*“ Bei einer Beprobung wurde dort unter dem Gleisschotter Bauschutt angetroffen, „*welches der Einbauklasse Z1.2 zugeordnet werden muss. Das Aufgefüllte Material ist beim Ausbau als*

Haufwerk zu lagern und vor der Abfuhr entsprechend zu untersuchen. Die Angetroffenen natürlichen Böden weisen keine Belastung auf (Einbauklasse Z0).“

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde bereits begonnen Bahnschotter, Auffüllungen, Fundamente, etc. zu entnehmen.

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Bericht „steht gut tragfähiger Baugrund in Form von Molasse und Talkies an. Über diesen Böden liegen die mäßig tragfähige Verwitterungsdecke sowie die gering tragfähigen Hangablagerungen, Auesedimente und Auffüllungen.“

Sickerfähigkeit:

Gemäß der Geologischen Karten sowie der Bodenkarte wäre zu vermuten, dass insbesondere die Flussablagerungen aus Sand und Kies gut sickerfähig sind, die darüber liegenden Bodenschichten diese allerdings deutlich verschlechtern. Das vorliegende Baugrundgutachten bzw. der geotechnische Bericht gibt auch für die Talkiese und Molasse stark variierenden Feinkornanteil an. Eine dezentrale Versickerung vor Ort ist deshalb, aber auch aufgrund der Höhenverhältnisse und dem Grundwasserstand nicht möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Benachteiligung Dritter kommt, wenn Niederschlagswasser in das Grundwasser geleitet wird, bzw. wenn dieses bei hohem Grundwasserstand an anderer Stelle wieder austritt.

Umweltauswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird bei Realisierung des Bebauungsplanes hauptsächlich eine bereits in vergangener Zeit intensiv genutzte Fläche (Bahnhof und Gleise) in einem Flächenumfang von rund 0,6 ha insbesondere für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen. Bei der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden bereits Auffüllungen z. T. auch mit Bauschutt angetroffen. Ganz im Süden ist eine als Grünland bewirtschaftete Fläche von ca. 0,15 ha betroffen. Diese Fläche wurde jedoch durch das noch bestehende Lagerhaus ebenfalls zusätzlich beansprucht. Es erfolgt eine Umschichtung, Überformung und Teilversiegelung von bereits intensiv vorgenutzten bzw. vorbelasteten Flächen. Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist nicht auszugehen.

Bei der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind und das sickerfähige Beläge zur Befestigung der Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken zu verwenden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden müssen. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Belastetes Material ist entsprechend gesondert zu lagern und ordnungsgemäß abzuführen. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei natürlichem Bodenaufbau müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. → **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**

Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 12 „Flächenstatistik“ verwiesen.

Betriebsbedingt sind unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension in Verbindung mit einem geringen bis mittleren Grad an Versiegelung und einer Vorbelastung der Böden **Umweltauswirkungen voraussichtlich geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche.**

8.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Rund 200 m weiter östlich fließt die Westliche Günz in nördlicher Richtung.

Die Hochwassergefahrenfläche dehnt sich in Richtung Westen bis zum bestehenden Bahnweg aus. Diese verhindert derzeit eine Ergänzung der Bebauung östlich des Weges. Nach der (vollständigen) Realisierung des umfangreich geplanten Hochwasserschutzkonzeptes an der (Westlichen) Günz wird sich das Überschwemmungsgebiet anders als

heute darstellen, wodurch dann vermutlich auch eine Bebauung östlich des Bahnweges möglich wird. Aufgrund des Geländeanstieges unmittelbar westlich des Weges ist dort eine Bebauung aktuell bereits möglich.

Aufgrund der Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Hangwasser von Westen, insbesondere bei Starkregenereignissen, zu rechnen.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung (fm geotechnik im November 2020) wurde im Bereich der bestehenden Straße (Bahnweg) ab 2 m tiefe Grundwasser angetroffen. Westlich daran angrenzend steigt das Gelände, sodass entsprechend dort das Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 3 m unterhalb der Geländeoberflächen angetroffen wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserstand auch zu einem anderen Zeitpunkt um bis zu etwa einem Meter höher sein kann. D.h. insbesondere Kellergeschosse werden teilweise innerhalb des Grundwassers zum Liegen kommen.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem BayernAtlas-plus, Hochwassergefahrenfläche HQ100

Sickerfähigkeit:

Wie bereits beim Schutzgut Boden erläutert, kann aufgrund der stark variierenden Feinkornanteilen auch in den Talkiesen und der Molasse sowie durch die vorhandenen Höhenverhältnisse (Topographie und Grundwasser) keine dezentral Versickerung vor Ort geplant werden. (vgl. Kap. 8.2.1).

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht in Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die Empfindlichkeit mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt erfolgt durch die Bebauung eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt insbesondere die Verwendung sickerfähiger Beläge auf den einzelnen Grundstücken → **mittlere Umweltauswirkungen**

Zum Schutz einzelner Gebäude vor wild abfließendem Wasser und/oder Grundwasser werden entsprechende Objektschutzmaßnahmen, wie z. B. Höherlegung der Lichtschächte und Eingangsbereiche empfohlen und eine wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse festgesetzt. Das anfallende Wasser darf nicht zu Ungunsten Dritter bzw. auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Großflächige Geländeauffüllungen, Gartenmauern und Erdwälle sind daher zu vermeiden.

Betriebsbedingt sind bei Einhaltung der Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ist aufgrund der Bestandsituation mit hohem Grundwasserstand und den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** auszugehen.

8.1.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aufgrund der Lage am Hangfuß bzw. am Rand der Talsohle spielt die Fläche für den Kaltluftabfluss keine wesentliche Rolle. In gewissem Umfang fungiert die Fläche als Kaltluftproduktionsfläche, jedoch mit untergeordneter Bedeutung für die Kaltluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbestandes. Die vorhandenen Gehölze dienen in gewissem Umfang der Frischluftproduktion.

Aufgrund der topographischen Lage ist die Fläche am Vormittag sehr gut besonnt, wird jedoch in der zweiten Tageshälfte vom Hang sowie den darauf bestockten Gehölzen und den vorhandenen Gebäuden verschattet.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch die das Gemeindegebiet betreffende Einflugschneise des Allgäu Airport sowie in geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungsbestand. Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss für die Flughafenerweiterung der Regierung von Oberbayern sind die Belange der Lufthygiene und des Klimaschutzes hinnehmbar. Die maßgeblichen Grenzwerte für relevante Luftschadstoffe werden eingehalten und teilweise sogar weit unterschritten.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt, d.h. durch die Überbauung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und sonstigen versiegelten Flächen. Kaltluft und Frischluftproduktion verringern sich in geringem Maß. Es erfolgt keine Barrierewirkung für den Kaltluft-Abfluss durch die Lage am Talrand. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus bzw. kompensieren die Wirkung der wegfallenden bestehenden Gehölze. → **geringe Umweltauswirkungen**

Nennenswerte Beeinträchtigungen (**Betriebsbedingt**) durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) sind aufgrund der vergleichsweise geringen Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend sind lediglich **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

Bedingt durch die Lage am Hangfuß sind folgende Vorkehrungen zum Schutz der neuen Wohnbebauung zu treffen: Die Gehölze auf der angrenzenden Böschung sind regelmäßig zu pflegen und auf Schäden zu prüfen, um möglichen Windwurf zu vermeiden. Hierzu ist ein Pflegeweg hinter der neuen Bebauung und dem Hangbereich vorgesehen. Die neuen Gebäude sind möglichst mit einem Abstand zu den bestockten Böschungsbereichen zu errichten.

Da das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet bis an den bestehenden Bahnweg heranreicht, sind die neuen Gebäude bzw. deren Erdgeschossfußbodenhöhen gemäß dem bestehenden Gelände deutlich oberhalb des Bahnweges zu erstellen. Das bei Starkregenereignissen wild abfließende Hangwasser, kann über den westlich der neuen Wohnbaufläche geplanten Weg abgeleitet werden bzw. wird aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse bereits in der vorhandenen Senke auf Fl.-Nr. 916/2 zurückgehalten. Darüber hinaus wird den neuen Grundeigentümer angeraten, die Gartenflächen entsprechend so zu modellieren, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hin gelenkt wird.

8.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage August 2020). Es besteht somit keine Betroffenheit.

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus einem Altgrasbestand. Der Bahnschotter der zwischenzeitlich bereits entnommen ist, war bereits völlig überwachsen. An den Böschungen sind bereits Verbuschungsansätze vorhanden. An den Randbereichen ist Goldrute (Neophyt) anzutreffen. Außerdem sind einzelne Brombeerbestände vorhanden. Entlang des ehemaligen Gleisverlaufes haben sich überwiegend junge Eschen (mit einzelnen Traubenkirschen, Schneeball, etc.) entwickelt.

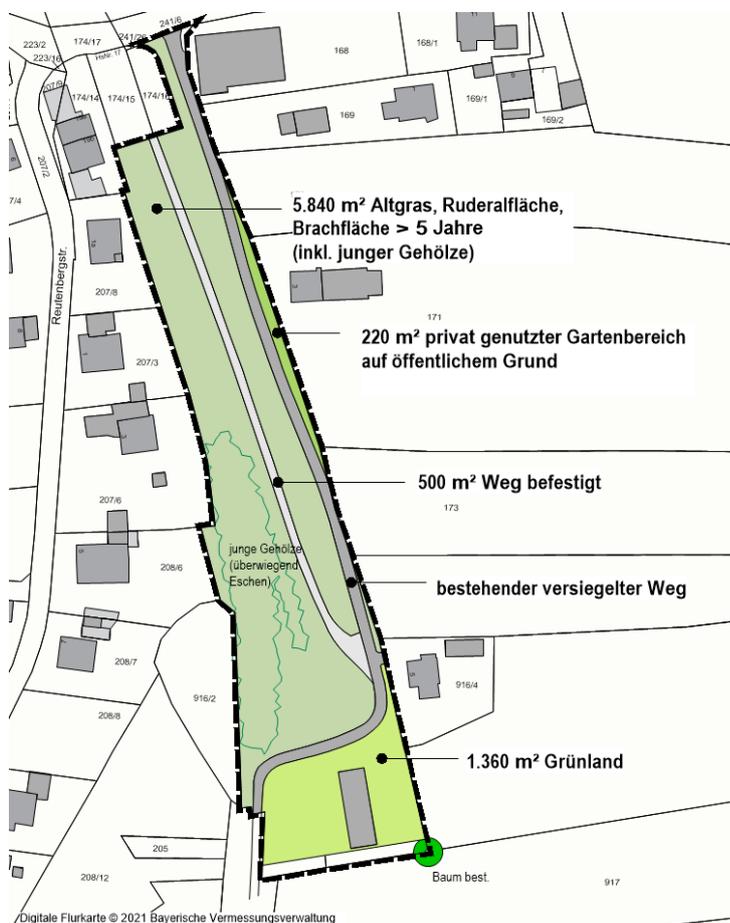


Abb. 5 Bestand Vegetation

Die südwestlich angrenzende Senke besteht aus einer Brennesselflur. Auf den die Senke umgebende Hangbereiche befinden sich teils große Eichen. Im weiteren südlichen Verlauf geht dieser Baumbestand in einen Fichtenwald über.

Artenschutz:

Ein Vorkommen bzw. potentielle Lebensräume für streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde bei der Bestandsaufnahme (August 2020) nicht festgestellt. Der vorhandene Bahnschotter war bereits soweit überwachsen, dass er kein besonders Lebensraumangebot beispielsweise für Zauneidechsen mehr darstellte. Selbst die Vegetation war bereits stark von Gräsern dominiert.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte (TK 7927) und/oder -flächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben.

Die vorhandenen Gehölze stellen u. a. ein Nisthabitat für Gehölzbrüter dar. Fledermausquartiere (Baumhöhlen, Spalten) sind in den jungen Gehölzen (Stammdurchmesser maximal ca. 0,20 m), die von der Bebauung durch Rodung betroffen sind, können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung und zu Großbaumbeständen hinreichend ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist von weiteren Störungen durch die Nutzung des bestehenden Bahnweges durch Spaziergänger mit z. T. frei laufenden Hunden auszugehen.

Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zum Verlust der Altgrasfläche sowie der jungen Gehölze (überwiegend Eschen). Durch den Ausbau der Straße, kommt es zum teilweisen Verlust einer bestehenden Schnitthecke, die auf öffentlichem Grund von den angrenzenden Bewohnern gepflanzt wurde. Besonders wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) zu vermeiden, ist es erforderlich, die Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Baubedingt sind außerdem Störungen wie z.B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Betroffen davon sind insbesondere die Eichenbestände im angrenzenden Hangbereich. Die Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) verlässlich ausgeschlossen werden können. → **geringe Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung insbesondere ein Verlust der (Alt-)Grasflächen sowie der jungen Gehölzbestände. Aufgrund der fehlenden Nutzung sind z. B. durchaus Blühaspekte insbesondere für Insekten und Rückzugsräume für Kleintiere vorhanden, die verloren gehen. Durch das Vorhaben entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Nordwestlich grenzt die Fläche direkt an bestehende Bebauung an, zudem bestehen bereits einzelne Gebäude entlang des Bahnweges. → **geringe Umweltauswirkungen**

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u.a. z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft wieder hergestellt bzw. neu geschaffen.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme (Gehölzrodung in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) nicht erfüllt.

8.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist keine direkte Funktion für die Erholungsnutzung auf. Der für die Erschließung vorgesehene Weg dient bereits der Erschließung einzelner Anwesen und wird auch als Rad- und Fußweg genutzt. Daher kommt der Fläche insgesamt eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc.. Hierdurch werden die Erholungsfunktion der Landschaft und die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft. Die Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten. Der Charakter eines Freizeitweges soll bewusst trotz Ausbau als Erschließungsstraße insbesondere durch einen möglichst schmalen asphaltierten Straßenquerschnitt erhalten werden. → **geringe Umweltauswirkungen**

Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden.

Betriebsbedingt sind durch die geplanten Bebauungen keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

8.1.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich insbesondere im direkten nördlichen und westlichen Anschluss.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen (Lärm, Geruch) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes erfüllt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt unterhalb der Einfugschneise des Allgäu Airport in Memmingen (Abstand zur Landebahn ca. 4 km). Gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen, befindet sich das Planungsgebiet jedoch nicht innerhalb einer Schutzzone. Schallschutzmaßnahmen müssen daher nicht getroffen werden.

Umweltauswirkungen

Baubedingt ist durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung inkl. der Erholungsfunktion der Freiflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen auszugehen. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Anlage- und betriebsbedingt sind durch die Wohngebäude und die Wohnnutzung selbst keine nennenswerten Lärmemissionen bzw. Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung zu erwarten. Von einer erheblichen Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder der Emissionen durch Gebäudeheizung ist bei einer Größenordnung von 9 geplanten Wohnbaugrundstücken nicht auszugehen. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend kann von einer durch die geplante Wohnbebauung verursachten **geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

Insgesamt kommt es innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches **zu keinen erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen, wodurch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind**.

8.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer „unkultivierten Fläche“. D.h. die ehemalige Fläche für Bahngleise wird derzeit teilweise als Grünland genutzt, es haben sich jedoch auch entlang des ehemaligen Gleisverlaufes Gehölze entwickelt. Durch die Lage am Hangfuß, sowie der bereits vorhandenen Gebäude ist das Gebiet wenig wirksam auf das großräumige Orts- und Landschaftsbild.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt erfolgt infolge der geplanten Wohnbebauung eine geringfügige zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft.

Die geplanten Gehölzpflanzungen im Süden zur Baugebietseingrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Durchgrünung tragen zu einer Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei. → **geringe Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der Bestandssituation, Art und Dimension der geplanten Bebauung sowie der geplanten Maßnahmen zur Ein- und -durchgrünung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß des „Bayer. Denkmal-Atlas“ (BayernAtlas, Online-Abfrage August 2020) innerhalb des Planungsgebietes und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. **Es besteht somit keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter.**

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei Realisierung des geplanten Wohngebietes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.1.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit von der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die haushaltsüblichen Abfälle werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der normalen Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <http://www.abfallbilanz.bayern.de> abrufbar.

8.1.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kapiteln 8.2.1 – 8.2.7 beschrieben.

8.1.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Umgriff keine Vorhaben geplant, von denen erhebliche kumulative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung wie bisher kaum bzw. nicht genutzt. D. h. die Verbuschung würde zunehmen.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch die Planung würden nicht zum Tragen kommen. Dem gegenüber bliebe der Bedarf an Wohnbauflächen bestehen und es würde die Möglichkeit zur flächensparenden und effektiven Nutzung eines vorhandenen Erschließungsweges nicht genutzt werden.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgend aufgeführte gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,35;
- Grundsätzliche Erhaltung der Geländeoberfläche;
- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf ihre funktional notwendige Breite;

Schutzgut Wasser

- Wasser- und luftdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Schutzgut Klima

- Qualitätsvolle Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung;

Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt

- Qualitätsvolle Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung;
- Verwendung einheimischer Pflanzenarten für Ortsrandeingrünung;
- Mindestpflanzgröße für Einzelbäume zur Baugebietsdurchgrünung;
- zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleintiere;

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung (Gebäudehöhen) und zur baulichen Gestaltung;

8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aufgrund der Bestandssituation des vorhandenen Erschließungsweges und des Flächenzuschnittes des Geltungsbereiches keine nennenswerten Planungsalternativen oder -varianten in Bezug auf die Anordnung der Baugrundstücke ersichtlich.

Bei der vorliegenden Planung wurde besonderer Wert auf eine Flächen sparende Erschließung (geringer Querschnitt) und optimalen Anordnung der Baugrundstücke (optimale Ausnutzung) gelegt.

8.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Westerheim zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

8.6 Zusammenfassung Schutzgutabhandlung

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber den Schutzgütern Klima/Lufthygiene, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Boden und Fläche, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlere Erheblichkeit, gegenüber dem Schutzgut Wasser mittlerer Erheblichkeiten zu erwarten.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte erforderliche Inanspruchnahme der Konversionsfläche ist deshalb in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. eine Geringhaltung der versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung minimiert werden.

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Der bestehende Bahnweg soll in seinem Siedlungsnahen Bereich auf der westlichen Seite auch als Erschließungsstraße für neue Wohnhäuser (überwiegend Einfamilienhäuser) genutzt werden. Nach dem bestehenden Lagerhaus soll der ergänzte Siedlungsbereich in die Freie Landschaft übergehen. Eine zusätzliche Ergänzung der (Wohn-) Gebäude östlich des Weges, wäre aus ortsplanerischer Sicht wünschenswert, ist jedoch aktuell aufgrund der Hochwassergefahr nicht möglich. Nach der vollständigen Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes für die Günz, kann sich hier eventuell eine Erweiterungsoption ergeben.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bereits erläutert über den bestehenden Erschließungsweg „Bahnweg“, der auch als Rad- und Fußweg genutzt wird. Dieser erhält an seinem südlichen Ende eine Wendefläche (ausreichend für Müllfahrzeuge). Im Norden mündet der Bahnweg in die Bahnhofstraße.

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Weges, soll der Ausbau zurückhaltend erfolgen. Grundsätzlich soll der Charakter eines Freizeitweges erhalten bleiben. Auch die Wendefläche und Parkplätze sollen ausdrücklich nicht voll versiegelt werden.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Am südlichen Ende ist als optisch qualitätsvoller Übergang zur freien Landschaft eine Baugebietseingrünung mit einheimischen Gehölzen jeweils auf Privatgrund vorgesehen. Im östlichen Bereich soll die Option einer Erweiterung erhalten bleiben, daher wird im Moment an dieser Stelle auf eine Eingrünung verzichtet.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im südlichen Teil sorgen für eine qualitätsvolle Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und verbesserten Ortsrandgestaltung. Zusätzlich sorgen flächenbezogene Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ebenfalls für eine Strukturanreicherung der zukünftigen Wohngärten und für eine Mindestdurchgrünung des gesamten Wohngebietes.

10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Bauliche Ausnutzung und Höhenfestsetzungen

Für die geplante Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde Westerheim, nachfrageorientiert bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und berücksichtigt den Charakter der benachbart angrenzenden, schon bestehenden Bebauung.

Aufgrund der dezentralen Lage innerhalb des Ortes Westerheim und der nur geringen Größe des Gebiets, das hauptsächlich dem Wohnen dienen soll, sowie im Sinne einer jeweils nachbarverträglichen Wohnqualität wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als verträglich hingegen werden kleine, der Versor-

gung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe betrachtet. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften die nur der Versorgung des Gebietes dienen, sind zwar aus wirtschaftlichen Gründen kaum denkbar, damit ist aber auch nicht davon auszugehen, dass hierdurch Konflikte zu Wohnnutzung entstehen. Ein Ausschluss dieser Nutzungen wird daher nicht für notwendig erachtet. Das Zulassen nicht störender Handwerksbetriebe würde z. B. eine Selbständigkeit im Umfeld des Wohnhauses ermöglichen. Solange davon eben keine unzumutbaren Störungen für die anderen Bewohner ausgehen, spricht nichts dagegen diese Möglichkeit offen zu lassen. Darüber hinaus werden auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke in einem gewissen Umfang als verträglich erachtet. Für das bestehende Lagerhaus ganz im Süden des Geltungsbereiches besteht beispielsweise die Idee darin ein kleines, lokales Schulmuseum einzurichten. Dieses kulturelle Angebot ist in diesem Fall so auszugestalten (Öffnungszeiten, etc.), dass sich potentielle Störungen in einem für das angrenzende Wohnen verträglichen Umfang bewegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus ortsgestalterischen, ortsklimatischen und naturschutzrechtlichen Erwägungen heraus mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 beschränkt. Dies entspricht grundsätzlich dem in Westerheim vorgefundenen lockeren und dörflich wirkenden Charakter und zusätzlich auch der Nutzungsdichte im Bereich der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,6 nach oben begrenzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige maximale 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der bereits um ca. 1,5 m höheren Lage der westlichen neuen Bebauung gegenüber der östlich am Bahnweg liegende bestehende Bebauung, wird die maximale Gebäudehöhe eingeschränkt. Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dafür wurden für jedes vorgeschlagene Grundstück gemäß dem vorhandenen Gelände jeweils eigene Höhenfestlegungen getroffen. Mit der getroffenen Höhenfestsetzung pro Bauparzelle in m ü. NN entsteht die Möglichkeit bei Unterschreitung der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) eine höhere Wandhöhe und damit auch ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ohne nennenswerte Dachschrägen zu bauen. Es ist an dieser Stelle allerdings auch darauf hinzuweisen, dass die EFH nicht unterhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen darf.

Ist dagegen vorgesehen die maximale EFH auszunutzen, kann maximal eine Wandhöhe von 5,7 m und eine Gesamthöhe von 8,5 m erreicht werden. Dabei entstehen im Obergeschoss typische Dachgeschosse. Damit kann gewährleistet werden, dass vom tiefer liegenden Bahnweg aus bzw. aus der Perspektive der bereits bestehenden Gebäude, die neuen Gebäude eine angemessene Höhe erhalten und gleichzeitig auch die Möglichkeit besteht ein derzeit stark favorisierter Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen und relativ flach geneigtem Dach bauen zu können.

Die Garagen sollen dagegen nur etwas höher gegenüber dem Straßenniveau errichtet werden. Zum einen dürfen die Fertigfußbodenhöhen nicht unterhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen (dieses liegt ungefähr auf Straßenniveau) zum anderen sind jedoch auch stark geneigte Rampen als Garagenzufahrten unerwünscht. Es ist daher maximal ein Gefälle von 15% zwischen Straße und Garage möglich.

10.2 Bauweise

Im Planungsgebiet gilt in Anlehnung an die nahegelegene Wohnbebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ebenfalls an der umgebenden Bebauung orientiert sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird einerseits der Lage am Ortsrand und dem Gebietscharakter entsprochen, andererseits aber auch eine gewisse Verdichtung zugelassen und flächensparendes Bauen ermöglicht. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten in der Landgemeinde Westerheim im speziellen und dem peripheren ländlichen Raum im Allgemeinen entsprechen. Die einzelnen Baufenster bzw. die Lücken dazwischen sollen eine gewisse Besonnung aus südlicher Richtung begünstigen. Gleichzeitig sollen die Gebäude eher nahe an der Straße errichtet werden und nicht direkt am Hangfuss. Dies begünstigt das Straßenbild und wendet mögliche Schäden durch wild abfließendes Hangwasser ab.

10.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung wurden Satteldächer und Walmdächer festgesetzt. Sogenannte „Toskana-Häuser“ mit quadratischen Grundrissen und sehr flachen Zelt- oder

Walmdächern mit kurzem First sind von der Gemeinde in dieser Situation am Ortsrand aus optischen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Die Spanne der möglichen Dachneigungen von 25° bis 50° lässt sowohl moderne als auch an traditionelle Baukörper angelehnte Dächer zu.

Regelungen für Dachgauben und Anbauten wurden so gefasst, dass auf der einen Seite ein gewisser Spielraum bestehen bleibt, auf der anderen Seite jedoch eine zu unruhige Dachlandschaft vermieden wird. So sind z. B. Dachgauben erst ab 35° Dachneigung zulässig und es dürfen lediglich jeweils gleiche Gaubenarten pro Gebäude verwendet werden. Um evtl. optischen Entgleisungen vorzubeugen, darf die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite die Hälfte der gesamten Dachlänge insgesamt nicht überschreiten.

Aufgrund der reihenartigen Bebauung am Ortsrand wurde die Firstrichtung jeweils parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße (orthogonale Ausrichtung im jeweiligen Grundstück) festgesetzt.

Aktive Solarelemente sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf die Dachfläche in gleichem Winkel aufzulegen. Es ist ausdrücklich auch möglich vertikale Solarelemente in der Fassade zu integrieren, um auch im Winter möglichst hohe Erträge aus entsprechenden Anlagen gewinnen zu können. Unzulässig hingegen ist zur Optimierung des Energieertrages, Solarelemente in einer anderen Neigung wie das Dach selbst aufzuständern. Eine solche Aufständigung würde durch die Auflösung einer klaren Gebäudeform, insgesamt zu einem inhomogenen Gesamtbild der Bebauung führen. Dieses Prinzip liegt auch den getroffenen Festsetzungen zu Einschränkungen bei Anbauten zugrunde. Auch die deutlich geringere maximalen Gebäudehöhen für Garagen und sonstigen Nebengebäuden dient dazu, dass das Hauptgebäude auch als solches deutlich erkennbar bleibt. Da die Garagen und sonstige Nebengebäude damit in der Gebäudestruktur nicht so dominant sind, sind hier auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis 22°) möglich. Um eine extensive Begrünung von Flachdachgaragen zu ermöglichen beträgt die maximale Wandhöhe bis Oberkante Dachattika 3,50 m anstatt 3,00 m. Bei Pultdächern darf die höhere Wandseite maximal 4,5 m betragen. Diese Rahmenbedingungen werden als Grundlage für eine optisch stimmige Einheit von Hauptgebäude und Garage erachtet.

Darüber hinaus dienen auch die getroffenen Festsetzungen zu den Dacheindeckungen, insbesondere deren Farbgebung einer homogenen Reihung der Gebäude sowie dem gesamten Ortsbild, aus dem wünschenswerter Weise nicht einzelne Gebäude „schrill“ heraustreten sollen.

10.4 Oberflächenwasser / Grundwasser

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können.

Auf dem Privatgrundstück sind Zufahrten und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, d. h. mit nicht vollständig versiegelten Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster, keine Asphalt- oder Betonfläche). Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert.

Wie bereits in Kapitel 8.2.2 erläutert, wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung (fm geotechnik im November 2020) im Bereich der bestehenden Straße (Bahnweg) ab 2 m tiefe und westlich daran angrenzend auf etwas erhöhtem Gelände ab einer Tiefe von ca. 3 m unterhalb der Geländeoberflächen Grundwasser angetroffen. Zu einem anderen Zeitpunkt kann dieser Stand jedoch etwa bis zu einem Meter höher sein. D.h. insbesondere Kellergeschosse werden teilweise innerhalb des Grundwassers zum Liegen kommen. Die Gebäude bzw. deren Keller müssen daher in einer wasserundurchlässigen Bauweise erstellt werden (z. B. Weiße Wanne).

10.5 Grünflächen und Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Mit der Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung von nicht überbauten privaten Flächen mit der Ergänzung, dass Schotter- und Kiesgärten nicht zulässig sind, soll insbesondere diese naturferne Gestaltung der Gärten verhindert werden. Vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies kommt es ansonsten zu Einschränkungen der Wasserdurchlässigkeit und der anderen natürlichen Bodenfunktionen. Außerdem kommen in solchen Gartenteilen Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vor (vgl. Art. 7 BayBO).

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen zur Baugebietseingrünung und die Durchgrünung des Wohngebiets bzw. der Baugrundstückes durch Baumpflanzungen vorgesehen.

Diese Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion, Staubfilterung) und tragen somit maßgeblich zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

10.6 Sonstige Festsetzungen

Um den nicht zu großflächig bemessenen öffentlichen Straßenraum zu entlasten, werden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. Das heißt, zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Größe einer Wohneinheit, jeweils entsprechend der von den künftigen Bewohnern zu erwartenden vorgehaltenen Anzahl an Pkw's, festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass Autos (wenn auch nur kurzzeitig) nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden. Um Engpässe durch „zugeparkte“ rückwärtig liegende Garagenstellplätze zu vermeiden, zählen die Bereich vor der Garage nicht als Stellplätze.

Zugunsten eines dorfgemäß, locker und offen wirkenden Straßenraumes wurde die maximale Höhe von Einfriedungen festgesetzt. Darüber hinaus sind keine starren und absolut blickdichten Einfriedungen wie Mauern und Thujenhecken gewünscht und entsprechend ausgeschlossen. Der Mindestabstand von 10 cm als Bodenfreiheit wurde festgesetzt, um in beschriebener Ortrandlage und im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen.

Um Konflikten im Zusammenhang mit Lärm vorzubeugen, welcher von Luftwärmepumpen regelmäßig verursacht wird, wurden Festsetzungen zu den Schallleistungspegeln und entsprechenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden getroffen.

11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Westerheim angeschlossen.

Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Die genehmigten 90.000 m³ pro Jahr decken den tatsächlichen Bedarf gut ab. Die vorübergehend genehmigte Entnahmemenge von insgesamt maximal 120.000 m³ jährlich dient lediglich als Puffer für unerwartete Extremereignisse. Derzeit wird an einer Lösung gearbeitet um die Differenz von 30.000 m³ anderweitig zu beschaffen, bevorzugt wird ein Verbund mit einer der benachbarten Gemeinden, womit gleichzeitig auch ein Sicherungssystem geschaffen würde, falls die eigene Versorgung einmal ausfallen würde.

Der hinzukommende Bedarf der ca. 9 zusätzlichen Wohneinheiten wird durch Betriebsaufgaben in der Landwirtschaft aufgehoben.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Niederschlagswasserbehandlung

Wie bereits innerhalb der Kapitel zur Schutzgutabhandlung erläutert, ergab die Baugrunduntersuchung, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Das gesammelte Oberflächenwasser muss daher dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Für eine Drosselung dieses Regenwasserzuflusses sollen Retentionszisternen auf jedem Baugrundstück sorgen. D. h. es ist vorgesehen, dass bei den Erschließungsarbeiten auf jeder Bauparzelle eine Zisterne errichtet wird, die zum einen von den künftigen Bewohnern z. B. zur Bewässerung genutzt werden können, zum anderen wird im oberen

Bereich dieser Zisternen ein Volumen geschaffen, das sich nach einem Regenereignis automatisch gedrosselt entleert. Damit können Regenspitzen für das Mischwasserkanalsystem abgemildert werden.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Bei der weiteren Erschließungsplanung wird das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (I SiE) in seinen Grundsätzen berücksichtigt.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 9.300 m² und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 4 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	6.265 m ²	67
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Weg)	2.615 m ²	28
Öffentliche Grünfläche	230 m ²	3
Private Grünfläche	190 m ²	2
Geltungsbereich gesamt	9.300 m²	100

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Als Bearbeitungsgrundlage wurden außerdem Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7927
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage August 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage August 2020 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2020
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westerheim, Stand 2016
- Planfeststellungsbeschluss für die Erweiterung des Verkehrsflughafens Memmingen, Regierung von Oberbayern München, den 01.03.2013
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 1987 inkl. 5. Teilfortschreibung 2015, bzw. Entwurf zur Gesamtfortschreibung
- Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen, vom 6. November 2012 (GVBl. S. 535, BayRS 96-1-1-B), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 22 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (GVBl. S. 243)

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis __) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Westerheim, den

(Siegel)

.....
Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur bdlA