



# Gemeinde Westerheim

Landkreis Unterallgäu

## Bebauungsplan "Mahdweg"

### Begründung

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

### Endgültige Planfassung

Stand: 20.03.2023, redaktionell angepasst 26.06.2023

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**  
Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BEDARFSSITUATION AN WOHNBAULAND UND NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 2020 (aktuell in Fortschreibung begriffen).....	7
6.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (15).....	8
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
6.4	Flächennutzungsplan .....	8
6.5	Bebauungspläne .....	9
<b>7</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>9</b>
7.1	<b>Lage und Topographie</b> .....	9
7.2	<b>Nutzung und Grünstrukturen</b> .....	9
<b>8</b>	<b>SCHUTZGUTABHANDLUNG</b> .....	<b>9</b>
8.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
8.1.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	9
8.1.2	Schutzgut Wasser .....	10
8.1.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel .....	12
8.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	12
8.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	13
8.1.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) .....	14
8.1.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	14
8.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	14
8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	15
8.1.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung .....	15
8.1.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt .....	15
8.1.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete .....	15
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich .....	15
8.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	15
8.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	16
8.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	16
8.6	Zusammenfassung Schutzgutabhandlung .....	16
<b>9</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>17</b>
9.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept .....	17
9.2	Verkehrliche Erschließung .....	17
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	17
<b>10</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
10.1	Bauliche Ausnutzung und Höhenfestsetzungen.....	17
10.2	Bauweise.....	18
10.3	Gestalterische Festsetzungen.....	18
10.4	Oberflächenwasser / Grundwasser .....	18
10.5	Grünflächen und Grünordnung.....	19

10.6	Sonstige Festsetzungen.....	19
<b>11</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK.....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>22</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	9
Abb. 2	Ausschnitt aus dem BayernAtlas, festgesetztes Überschwemmungsgebiet .....	11

### 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.....	20

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Themenkarte: Bestehende Siedlungsflächenpotentiale mit Stand vom 20.03.2023

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Der gegenständliche Geltungsbereich, liegt direkt an der bereits bestehenden Erschließungsstraße „Mahdweg“ im Süden des Ortsteiles Westerheim. Der bestehende Bebauungsplan „Mahdweg-Wolfurtstraße“ konnte diesen Bereich ursprünglich aufgrund des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes nicht miteinbeziehen. Zwischenzeitlich wurde der Hochwasserschutz an der Westlichen Günz verbessert und die Überflutungsrisiken reduziert, sodass die Fläche nun ebenfalls außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Damit besteht nun die Möglichkeit, die umgebende Wohnbebauung an dieser Stelle um ca. 0,2 ha mit zwei Wohnhäusern zu ergänzen bzw. die vorhandene Baulücke am Mahdweg zu schließen.

## 2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Westerheim hat mit Sitzung vom 06.12.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mahdweg“ unter Anwendung des Verfahrens nach § 13 b in Verbindung mit den §§ 13 und 13 a BauGB beschlossen.

Die zulässige Grundfläche liegt wie zur Anwendung des § 13 b als Voraussetzung gefordert mehr als deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> (hier : Planung von Allgemeinem Wohngebiet mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> x 0,35 (GRZ) = 665 m<sup>2</sup>).

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Beteiligungsverfahren für diesen § 13 b-Bebauungsplan wird im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von einer förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Westerheim. Die neuen Wohnhäuser werden über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Mahdweg“ erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Westerheim und weist eine Fläche von insgesamt rund 2.400 m<sup>2</sup> auf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 763/2 (Gemarkung Westerheim)
- im Südosten durch eine Grünlandfläche auf Fl.-Nr. 763 und einem Abschnitt des Bachlaufes auf Fl.-Nr. 770/14 (Gemarkung Westerheim)
- im Südwesten durch eine Wohnbebauung auf Fl.-Nrn. 763/3 mit 763/7 (Gemarkung Westerheim)
- im Nordwesten durch die Straße „Mahdweg“ Fl.-Nr. 860/2 (Gemarkung Westerheim)

## 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 BEDARFSSITUATION 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, jedoch reichen diese aktuell nicht aus, um den örtlichen Bedarf für Wohnflächen zu decken. Das heißt, verschiedene Projekte zur Reaktivierung von Gebäuden konnten im Zuge der Dorferneuerung bereits umgesetzt werden. Einige innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten

sind z. B. aufgrund des nicht vorhandenen oder funktionierenden Hochwasserschutzes aktuell allerdings nicht aktivierbar. Das gegenständliche kleinräumige Planungsgebiet „Mahdweg“ stellt einen kleinen Lückenschluss am bestehenden Mahdweg 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
2021	2270 EW	
Einwohnerzahl Zieljahr Planung	2033	2380 EW (gerundet), (+7,4% gegenüber 2019)
Bevölkerungsprognose Landkreis		+7,5% oder mehr (bis 2039)
Durchschnittliche Haushaltsgröße (EW bzw. Personen)		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		Gemäß 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 <sup>2</sup>

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 sog. Auflockerung	ca.	44
<b>Wohneinheitenbedarf bis 2034</b>	<b>ca.</b>	<b>118</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf bis 2034</b>	<b>ca.</b>	<b>9,2 ha</b>

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 Wachstumswahlen 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 A 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, an ihrem angestammten Wohnort zu bleiben, sondern bietet auch für neu zuziehende Personen 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 rund **75 Wohneinheiten** sowie von rund **5,9 ha Entwicklungsfläche** zugesprochen werden.

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

Unbebaute Flächen mit Baurecht sind in Westerheim außer in dem seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnweg“ 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 aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan wieder herausgenommen. Völlige Leerstände gibt es im Gemeindegebiet nur vereinzelt. Die größte Entwicklungsmöglichkeit bestünde aus dieser Sicht entlang der Dorfstraße, wo ein relativ großes Areal vollständig leer steht. Aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Westlichen Günz ist dies jedoch trotz des bereits verbesserten Hochwasserschutzes nach wie vor nicht möglich. Die Hochwassergefahr schränkt die Siedlungsentwicklung in Westerheim an einigen Stellen deutlich ein. Inwieweit die weiteren geplanten Rückhaltebecken entlang der Westlichen Günz diese Optionen zukünftig tatsächlich eröffnen, bleibt auch im Hinblick auf die festzustellenden 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 nicht zuletzt auch mit Hilfe der laufenden „Dorferneuerung“ einer neuen aktuellen Nutzung entsprechend umgebaut werden. Andere werden aktuell weniger intensiv, aber dennoch z. B. als Lagerräume, Fahrzeugabstellräume etc. weiter genutzt. Kurz- bis Mittelfristig lässt sich daher von den Befunden nur ein gewisser Anteil zu einer baulichen Verdichtung oder Umnutzung reaktivieren. Erschwert wird die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in Westerheim zudem aus Gründen des Immissionsschutzes, insbesondere im Zusammenhang mit der Bundesautobahn, der Einflugschneise zum westlich gelegenen Allgäu-Airport und der mitten durch den Ort verlaufenden Bahnlinie. (vgl. Themenkarte: Bestehende Siedlungsflächenpotentiale)

Tabelle 3 Innenentwicklungspotential Ortsteil Westerheim

Unbebaute Fläche mit Baurecht	ca. 13.030 m <sup>2</sup>	ca. 18 WE
Baulücken, Brachen im Innenbereich	ca. 21.350 m <sup>2</sup>	ca. 22 WE
Leerstände	ca.6.200 m <sup>2</sup>	ca. 7 WE
Untergenutzte Flächen /Gebäude	ca.7.800 m <sup>2</sup> davon ca. 4.000m <sup>2</sup> nutzbar	ca. 5 WE
<b>Summe</b>	<b>44.580 m<sup>2</sup> (gerundet = 4,5 ha)</b>	<b>ca.52 WE</b>

Aus diesen Zahlen erschließt sich, dass durch die vorhandenen Flächenpotentiale mit rund 52 Wohneinheiten lediglich ein Teil des ermittelten Bedarfes (von 75 Wohneinheiten) rechnerisch gedeckt werden kann. Es verbleibt somit ein weiterer ungedeckter Bedarf von rund 23 Wohneinheiten, der zum Teil mit der gegenständlichen Planung (2 Baugrundstücke umfassend) gedeckt werden soll.

Obwohl die Nachfrage nach Wohnraum tatsächlich für jeden Ortsteil von den Bürgern einzeln bzw. isoliert und mit persönlichen Präferenzen 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 erwähnten beiden anderen Ortsteile der Gemeinde Westerheim geworfen:

Im Ortsteil Rummeltshausen wurden im Zuge der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung im Jahr 2014/15 ein Leerstand an Wohnen von 5 Einheiten ermittelt. Darunter fällt ein landwirtschaftliches Anwesen im Bereich der Kapelle,

welches bereits abgerissen wurde. Hier entsteht mit Hilfe der Dorferneuerung ein Dorfplatz samt Spiel- und Aufenthaltszonen für alle Generationen. Zudem wurde im Jahr 2016 im Norden von Rummeltshausen ein Bebauungsplan mit insgesamt 12 Wohnbauparzellen aufgestellt. Davon ist bereits die Hälfte bebaut. Sonstige Baulücken gemäß § 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 inselartige, fast reine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, entstanden in den Nachkriegsjahren und gehört zum östlich benachbarten Ortsteil Günz. Hier kann lediglich ein leeres nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück am Siedlungsrand auf bisher „grüner Wiese“ festgestellt werden.

Der Ort Günz selbst ist insbesondere entlang der Hauptstraße noch von großen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Ein Teil davon wird auch noch aktiv betrieben und weist zum Teil noch Viehhaltung auf. Bei dem anderen Teil werden die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude(-teile) häufig nur noch sekundär genutzt, nach den seitens der Gemeindeführung jeweils geführten Gesprächen und Nachfragen ist eine erfolgreiche Reaktivierung für Wohnbebauung derzeit kaum möglich. Komplett leer stehen nur zwei ehemalige Hofstellen. Eine davon befindet sich allerdings auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Günz. Grundsätzlich schränkt dieses die Entwicklung von Günz im Westen und insbesondere auch die Innenentwicklung entlang der Rummeltshausener Straße nach wie vor sehr stark ein, wobei auch hier durch den verbesserten Hochwasserschutz einzelne Teilflächen zwischenzeitlich nicht mehr innerhalb des rechtlich geschützten Überschwemmungsraumes liegen. Neuere Wohngebiete befinden sich am nördlichen und östlichen Ortsrand. Vereinzelt sind darin noch freie Grundstücke vorhanden (insgesamt 12 Stück), die jedoch überwiegend in privatem Eigentum sind. Darüber hinaus gab es zum Zeitpunkt der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung noch 3 weitere komplett leerstehende Wohngebäude.

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 2020 (aktuell in Fortschreibung begriffen)

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 weiterentwickeln, 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 zu schaffen. Sie stellt ein kleiner Lückenschluss, auf einer bisher aufgrund der Hochwassergefahr nicht bebaubaren Fläche, dar. Die Erschließung ist durch den bereits bestehenden Mahdweg 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. Das heißt der Entwurf wird/wurde vom 16.01.2023 bis 26.02.2023 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt. 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))

„(Z) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.“ (BIII 1 (8))

Die geplante Wohnbaufläche stellt ein kleiner Lückenschluss einer bereits bestehenden Siedlungszone am Ortsrand dar. 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. Am neu entstehenden Ortsrand sind Gehölzpflanzungen als Abgrenzung zur freien Landschaft vorgesehen.

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 Januar 2023) keine

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

Bei den nächstgelegenen geschützten Flächen nach Naturschutzrecht handelt es sich um das FFH-Gebiet „Westliche Günz und Hundsmoor“. Die Ufer der Westlichen Günz sind in diesem Bereich auch in der Biotopkartierung erfasst. Das Schutzgebiet bzw. die Westliche Günz selbst verlaufen ca. 500 m westlich der geplanten Bebauung. Auch aufgrund der bereits innerhalb dieses Abstandes befindlichen Bebauung ist durch die geplante bauliche Ergänzung keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

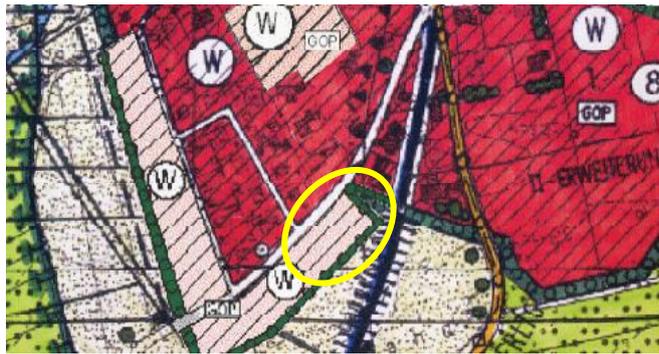
Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2023)

### Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2023).

## 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, obwohl dies unter Anwendung des § 13 b keine absolute Voraussetzung wäre.



#### Legende

-  Wohnen
-  Ortsrandeingrünung

Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## 6.5 Bebauungspläne

Wie bereits erläutert wurde, war ursprünglich geplant, die gegenständliche Fläche bereits mit dem Bebauungsplan „Mahdweg-Wolfurtstraße“ rechtskräftig bebaubar zu machen (rechtskräftig seit 2006). Aufgrund des verbesserten Hochwasserschutzes ist dies nun zwischenzeitlich möglich geworden. Der gegenständliche Geltungsbereich grenzt daher im Südwesten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mahdweg-Wolfurtstraße“ an.

Die andere umliegende Bebauung ist noch ohne Bebauungsplan entstanden. Etwas räumlich abgesetzt östlich der Ottobeurer Straße befindet sich der Bebauungsplan „Roßäcker“ mit Rechtskraft aus dem Jahr 2014.

## 7 BESTANDSSITUATION

### 7.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Talsohle der Westlichen Günz und ist weitgehend eben.

### 7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Die Fläche wird aktuell größtenteils als Grünland intensiv genutzt. Die bereits vorhandene Ausgleichsfläche besteht aus einer Altgrasflur, durchsetzt mit verschiedenen Hochstauden.

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

## 8 SCHUTZGUTABHANDLUNG

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation 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 Januar 2023).

Die Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000 gibt für das Planungsgebiet die Legendeneinheit 89 mit fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (typischer brauner Auenboden) an

(BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Januar 2023). Gemäß der Bodenschätzung (BayernAtlas plus, Online-Abfrage Januar 2023) liegt folgende Klassifizierung vor:

Grünland L II b 2 56/54 (Kulturart: Grünland; Bodenart: Lehm; Klimastufe II; Wasserstufe 2; Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 54) angegeben. Die Ertragsfähigkeit liegt geringfügig über der durchschnittlichen Grünlandzahl von 50 des Landkreises Unterallgäu (gemäß Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Sickerfähigkeit:

Gemäß der Geologischen Karten sowie der Bodenkarte ist zu vermuten, dass insbesondere die Flussablagerungen aus Sand und Kies gut sickerfähig sind, die darüber liegenden Bodenschichten dies allerdings wieder etwas verschlechtern. Ggf. ist in den oberen Schichten ein Materialaustausch mit sickerfähigem Material vorzunehmen. Grundsätzlich ist mit einem eher hohen Grundwasserstand zu rechnen, die Mindestüberdeckung von 1 m kann jedoch eingehalten werden.

### Umweltauswirkungen

**Bau- und anlagebedingt** wird eine bislang noch baulich ungenutzte Fläche, jedoch in einem geringen Umfang von rund 0,2 ha in Anspruch genommen.

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 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 dass zumindest teilweise sickerfähige Beläge zur Befestigung der Erschließungsflächen auf den beiden 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 werden muss. Sollte wieder Erwartung doch belastetes Material auftreten, ist dieses entsprechend gesondert zu lagern und ordnungsgemäß abzuführen. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei natürlichem Bodenaufbau müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Dies ergibt in der bau- und anlagebedingten Gesamtbetrachtung zu diesem Schutzgut → **mittlere Umweltauswirkungen**.

Bezüglich der geplanten 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 unter der Annahme 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 geringe Flächendimension in Verbindung mit einem geringen bis mittleren Grad an Versiegelung **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. In unmittelbarer Nähe verläuft jedoch der Lange Bach entlang des Geltungsbereiches. Hierbei ist gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG ein Gewässerstrandstreifen von 5 m einzuhalten (keine garten- oder ackerbauliche Nutzung in diesem Bereich). Rund 500 m weiter westlich fließt die Westliche Günz in nördlicher Richtung.

Gemäß dem angrenzenden Bebauungsplan „Mahdweg-Wolfurtstraße“ liegt der Grundwasserstand im Normalfall ca. 1,5 m unter dem natürlichen Gelände. In Extremfällen kann dieser auch deutlich höher liegen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz reicht entlang des Langen Bach bis an die beiden gegenständlichen Baugrundstücke heran, schließt jedoch eine generelle Bebaubarkeit nicht aus. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches (durch den Einfluss von Wasser geprägt).

Aufgrund der relativ ebenen Tallage in dem sich der gegenständliche Geltungsbereich befindet ist mit keiner Gefährdung durch wild abfließenden Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Auch von einer Beeinträchtigung Dritter durch eine mögliche Veränderung des natürlichen Abflusses ist damit nicht auszugehen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem BayernAtlas, festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Wie bereits beim Schutzgut Boden erläutert, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsgebietes grundsätzlich möglich. Die fachlich erforderliche Überdeckung des Grundwassers beträgt im Normalfall mehr als 1 m. Sollten in den oberen Bodenschichten lokal oder punktuell schwer durchlässige Böden angetroffen werden, muss in diesen Bereichen ggf. ein Materialaustausch vorgenommen werden.

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** besteht in Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten 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 stattfinden kann. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die Empfindlichkeit mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Dies ergibt in der baubedingten Betrachtung zu diesem Schutzgut → **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 entgegen zu wirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt insbesondere die Verwendung teilweiser sickerfähiger Beläge auf den einzelnen Grundstücken. Dies ergibt in der anlagebedingten Betrachtung zu diesem Schutzgut → **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

In gewissem Umfang fungiert die Fläche aktuell als Kaltluftproduktionsfläche, aufgrund Gefälleausrichtung jedoch mit untergeordneter Bedeutung für die Kaltluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbestandes.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch die das Gemeindegebiet betreffende Einflugschneise des Allgäu - Airports 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. Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Bebauung erfolgt keine zusätzliche Barrierewirkung für den Kaltluft-Abfluss durch die Tallage. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. → **geringe Umweltauswirkungen**

Nennenswerte Beeinträchtigungen (**Betriebsbedingt**) durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind aufgrund der 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.

Da das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bis an die neue Bebauung heranreicht, sind die neuen Gebäude bzw. deren Erdgeschossfußbodenhöhen gemäß dem bestehenden Gelände deutlich oberhalb des Höhenniveaus des direkt angrenzenden festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu erstellen.

### 8.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

Gemäß Online-Abfrage (BayernAtlas-plus Januar 2023) liegen innerhalb des Planungsgebietes keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, amtlich kartierte Biotop, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Art. 16 BayNatSchG.

Wie bereits erläutert befindet sich das nächstgelegene Schutzgebiet, nämlich das FFH-Gebiet „Westliche Günz und Hundsmoor“, ca. 500 m westlich sowie insgesamt südwestlich des gegenständlichen Geltungsbereiches. Die Uferbereiche der Westlichen Günz sind hierbei auch in der Biotopkartierung erfasst. Dieser Lebensraum steht jedoch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus einem intensiv genutzten Grünland. Der im Ökoflächenkataster erfasste nordöstliche Bereich, weist aktuell einen mit Hochstauden durchsetzten Altgrasbestand auf (ursprüngliches Entwicklungsziel: Feuchtwiese und Riedvegetation). Entlang dem Langen Bach verläuft eine typische Mädesüß-Hochstaudenflur.

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

Eine Nutzung des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie es z. B. die Feldlerche oder der Kiebitz wären, kann aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung hinreichend ausgeschlossen werden.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es insbesondere zum Verlust einer intensiv genutzten Wiese. Außerdem muss ein Teil der bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche verlegt werden.

**Baubedingt** sind außerdem Störungen wie z. B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) verlässlich ausgeschlossen werden können. Dies ergibt in der baubedingten Betrachtung zu diesem Schutzgut → **geringe Umweltauswirkungen**.

**Anlagebedingt** erfolgt durch die Wohnbebauung insbesondere ein Verlust der intensiv genutzten Wiese. Auf der verlegten Ausgleichsfläche ist wieder eine möglichst artenreiche Staudenflur zu entwickeln. 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. Dies ergibt in der anlagebedingten Betrachtung zu diesem Schutzgut → **mittlere Umweltauswirkungen**.

**Betriebsbedingt** werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Bebauung kaum mehr in Richtung der freien Landschaft verlagert. → **geringe Umweltauswirkungen**

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie unter anderem z. B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft 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 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 nicht erfüllt.

### 8.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet bzw. die Grünlandfläche weist keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung auf.

#### 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 geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der Grünfläche wobei diese hier, aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung, nicht mehr unbedingt als Teil der freien Landschaft war zu nehmen ist. → **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 Bauungen 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 unmittelbar neben den neu zur Bebauung beabsichtigten Grundstücken. 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 Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Einflugschneise des Regionalflughafens Allgäu - Airport in Memmingen (Abstand zur Landebahn ca. 4 km Richtung Westen). Gemäß der aktuell rechtsgültigen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen, befindet sich das Planungsgebiet nicht innerhalb einer per Gesetz ausgewiesenen Schutzzone. Diese Schutzzonen sind allerdings nicht fix, sondern werden in regelmäßigen Abständen den aktuellen bzw. prognostizierten Flugbewegungen angepasst.

Die Gemeinde weist potentielle Bauwerber darauf hin, dass insbesondere aufgrund der hier vorliegenden Lärmsituation für die Gebäudeplanungen der Mindestschallschutz gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen ist.

#### 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. → **geringe 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 zwei 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 grundsätzlich gewährleistet sind.**

### 8.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Durch die umgebende Bebauung ist das Gebiet optisch unauffällig und wenig wirksam auf das großräumige Orts- und Landschaftsbild. Der Geltungsbereich wird aktuell eher als von Bebauung eingerahmte Baulücke wie als Teil der freien Landschaft wahrgenommen.

#### Umweltauswirkungen

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

**Anlagebedingt** erfolgt infolge der geplanten Wohnbebauung keine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Die geplanten Gehölzpflanzungen zur Baugebieteingrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Durchgrünung tragen grundsätzlich zu einer Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei. → **geringe Umweltauswirkungen**

**Betriebsbedingt** sind gar **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 „Bayerischen Denkmal-Atlas“ (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2023) innerhalb des Planungsgebietes und dessen räumlich-funktionalem 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 (Wohnbebauung) zu Tage 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 Bayern - 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. 8.1.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kapiteln 8.1.1 bis 8.1.7 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 landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch die Planung würden nicht zum Tragen kommen. Dem gegenüber bliebe der hergeleitete Bedarf an Wohnbauflächen bestehen und es würde die Möglichkeit zur effektiven Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße 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;

#### 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;
- 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 der vorhandenen Erschließungsstraße und der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches keine nennenswerten Planungsalternativen oder -varianten in Bezug auf die Anordnung der Bebauung ersichtlich.

### 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 die daraus bedarfsweise resultierende 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), Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Boden und Fläche sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeiten, gegenüber dem Schutzgut Wasser mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte erforderliche Flächeninanspruchnahme ist deshalb in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar. Der Eingriff 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

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich insbesondere um einen Lückenschluss, am Rand einer bestehenden Wohnbebauung gelegen. Das städtebaulich-ortsplanerische Konzept schloss die Fläche ursprünglich bereits mit ein, eine Bebauung scheiterte bisher - wie schon anfänglich erläutert wurde - an der Hochwassersicherheit.

### 9.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den vorhandenen Mahdweg.

### 9.3 Grünordnerisches Konzept

Als optisch qualitätsvoller Übergang zur freien Landschaft ist eine Baugebietseingrünung mit einheimischen Gehölzen jeweils auf Privatgrund vorgesehen. Zusätzlich sorgen anteilig-flächenbezogene Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ebenfalls für eine Strukturanreicherung der zukünftigen Wohngärten und für eine Mindestdurchgrünung des gesamten Wohngebietes.

## 10 BEGRÜNDUNG DER 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 die Vorgaben der benachbarten, bestehenden Bebauung.

Insbesondere aufgrund der Zielsetzung, die vorhandene Baulücke für den benötigten Wohnraumbedarf heranzuziehen sowie des sehr kleinräumigen Planungsgebietes werden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 der BauNVO (1990) der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Dasselbe gilt für die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Weniger problematisch werden in diesem Sinne wohnartige Betätigungen betrachtet, wodurch die bauliche Erweiterung weiterhin überwiegend dem Wohnen dient.

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 und kann von den Bauwerbern in Anspruch genommen werden.

Die maximale Wand- und Gebäudehöhe wird insoweit eingeschränkt, dass sich die neue Bebauung gut in den Bestand einfügen kann und gleichzeitig die aktuell beliebte Bauweise von klassischen Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und eher flachgeneigtem Dach weitgehend, jedoch nicht in jedem Fall ermöglicht.

Die Fertigfußbodenhöhen dürfen zum einen nicht unterhalb des angrenzenden, gesetzlich gesicherten Überschwemmungsgebietes, zum anderen nicht unnötig hoch über dem Straßenniveau liegen (gestelzter Charakter der Gebäude).

## 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.

## 10.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die neue Bebauung möglichst gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung wurden als mögliche Dachform nur Satteldächer 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 bestehenden, reihenartigen Bebauung am Ortsrand, wurde die Firstrichtung und Ausrichtung des Gebäudekorpers jeweils parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Die deutlich geringeren maximalen Höhen für Garagen und sonstige Nebengebäude dienen 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.

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 Bereiche vor der Garage nicht für den erforderlichen Stellplatznachweis.

Unterkellerungen sind nur für die Hauptgebäude sowie für Garagen zulässig. Die Unterkellerung von sonstigen Gebäuden wird als nicht notwendig erachtet. Aufgrund der Lage mit hohem Grundwasserstand sind unnötige Gebäudeteile innerhalb des Grundwasserkörpers nicht zugelassen.

## 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 den Privatgrundstücken 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 8.1.2 erläutert ist der mittlere Grundwasserstand in ca. 1,5 m unterhalb der Geländeoberfläche zu erwarten. Der Grundwasserstand kann jedoch auch deutlich höher liegen. D. h. insbesondere Kellergeschosse werden 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 Steinschotter- und reine 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. dazu Art. 7 BayBO).

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen zur Baugebietseingrünung und die Durchgrünung des Wohngebietes bzw. der beiden Baugrundstücke durch Baumpflanzungen vorgesehen.

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

Auf dem zu verlegenden Teil der bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche soll eine artenreiche Hochstaudenflur entwickelt werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit hier dem Bach im Rahmen der natürlichen Gewässerentwicklung mehr Raum zu geben. Damit kann ein ökologisch wertvoller Bachabschnitt mit entsprechenden Begleitstrukturen geschaffen werden. Ein aktiver ökologischer Ausbau wäre vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten fachlich abzustimmen und bedarf ggf. vorab einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu.

## 10.6 Sonstige Festsetzungen

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 unnötig große Geländeänderungen zu vermeiden, wurden Maximalwerte für Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen sowie für Stützmauern getroffen.

Um nachbarschaftlichen Konflikten im Zusammenhang mit Lärm vorzubeugen, welcher von Luftwärmepumpen regelmäßig verursacht wird, wurden Festsetzungen zu den Schalleistungspegeln und entsprechenden Mindestabständen dieser Heizanlagen zu den nächstliegenden 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 zur Entnahme genehmigten 90.000 m<sup>3</sup> pro Jahr decken den tatsächlichen Bedarf gut ab. Die vorübergehend genehmigte Entnahmemenge von insgesamt maximal 120.000 m<sup>3</sup> jährlich dient lediglich als Puffer für unerwartete Extremereignisse. Derzeit wird an einer Lösung gearbeitet um die Differenz von 30.000 m<sup>3</sup> anderweitig zu beschaffen; bevorzugt wird dabei 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. 2 bis 3 zusätzlichen Wohneinheiten wird durch Betriebsaufgaben in der Landwirtschaft aufgewogen.

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 weiteren Planungen zur Grundstückserschließung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

## Niederschlagswasserbehandlung

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst aufrecht zu erhalten, ist das Niederschlagswasser vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ein Notüberlauf ist an die Kanalisation anzuschließen. Ein direkter Anschluss an die im Mahdweg vorhandene Mischwasserkanalisation ist nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück technisch bzw. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, sind ggf. auch Auflagen zur Rückhaltung bzw. gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal (zum Beispiel über Retentionszisternen) zu erbringen. Grundsätzlich kann aufgrund des vorhandenen geologischen Untergrundes von einer Sickerfähigkeit ausgegangen werden. Sollten die oberen Bodenschichten nicht ausreichend sickerfähig sein, ist ein entsprechender Materialaustausch bis zu den sickerfähigen Schichten vorzunehmen.

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 Erschließungsplanungen für großräumliche Siedlungsentwicklungen wird das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (I SiE) von der Gemeinde Westerheim 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 2.480 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 4 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	1.990 m <sup>2</sup>	80
Private Grünfläche	490 m <sup>2</sup>	20
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>2.480 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

### 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert
- 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 Januar 2023
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Januar 2023 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2020
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westerheim, Stand letzter Änderung: 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 durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Memmingen, vom 06. November 2012 (GVBl. S. 535, BayRS 96-1-1-B), zuletzt durch Verordnung vom 6. September 2022 (GVBl. S. 602) geändert
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Bestellnr. A182CB 202151, Gemeinde Westerheim, Berechnungen bis 2033, Fürth, August 2021

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 23) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Westerheim, den .....

(Siegel)

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

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur bdla