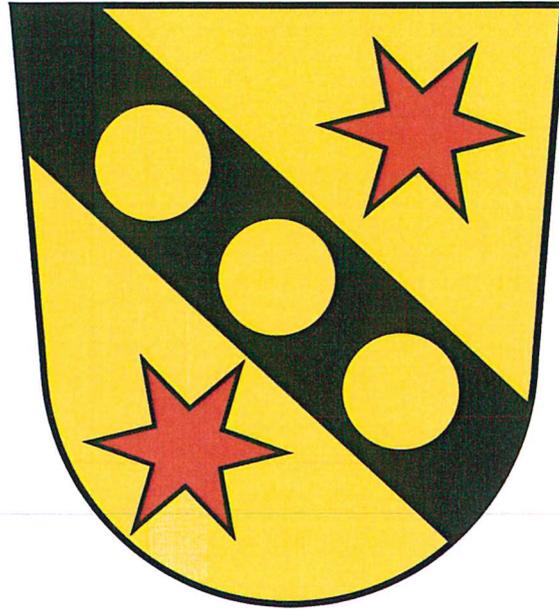


**Bebauungsplan „Bicheläcker II“
Gemeinde Westendorf**



Auftraggeber:
Gemeinde Westendorf
Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

innowave
Architektur – Städtebau – Stadtplanung
Darrestraße 12
87600 Kaufbeuren

Satzung der Gemeinde Westendorf
für den Bebauungsplan „Bicheläcker II“ mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 12.01.2022

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Westendorf gemäß §13b BauGB folgende Satzung:

**Bebauungsplan „Bicheläcker II“
Gemeinde Westendorf**

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Dösingen: 402 und 403.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Lageplan (zeichnerischer Teil, M 1:1000).

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ besteht aus dem vom Architekturbüro innowave ausgearbeiteten zeichnerischen Teil I und textlichem Teil II, jeweils in der Fassung vom 12.01.2022.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 12.01.2022 beigelegt.

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den *21.01.2022*



Obermaier, Erster Bürgermeister

Teil II. Textlicher Teil zum Bebauungsplan „Bicheläcker II“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
4. Planzeichenverordnung (PlanZV),
5. Bayerische Bauordnung (BayBO),
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Unter Hinweis auf §1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach §4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 1.3 Unter Hinweis auf §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß §4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Baugrenzen, Wandhöhen und max. überbaubare Grundstücksfläche (GR).
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt von Dachhaut mit der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
Bei Garagen und Nebenanlagen wird die traufseitige Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden an Einfahrt bzw. Eingang gemessen. Die maximale Wandhöhe beträgt bei Garagen und Carports 3,0 m.
Die Grundfläche des Hauptgebäudes einschließlich der Anbauten zum Zweck der Wohnnutzung (z.B. Wintergärten) darf gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die im Plan angegebene maximal überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Zweigeschossigkeit wird zwingend festgesetzt.
Für die Parzellen 10 bis 13 ist darüberhinaus auch ein zusätzliches Geschoss (freigelegtes Kellergeschoss) zulässig. Dieses darf nur zur Ostseite freigelegt sein (siehe hierzu Abschnitt C Punkt 3.3 in der Satzung).
- 2.4 Die Giebelbreite darf bei allen Gebäuden 11,0 m nicht überschreiten. Die Länge des Hauptgebäudes muss mindestens 10% größer sein als die Breite des Hauptgebäudes.

3. Bauweise (§22 BauNVO)

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei gilt die

offene Bauweise, wobei Garagen und Nebenanlagen ohne Feuerstätten unter Einhaltung einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von max. 9 m innerhalb eines Abstands von 0 m bis 3 m zur Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Insbesondere fallen keine Abstandsflächen zum Nachbarn hin an.

Hinweis: Dies gilt auch, wenn die Garage oder Nebenanlage giebelständig zur Grundstücksgrenze errichtet wird.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§9 Abs. 3 BauGB)

Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.

5. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Pro Wohneinheit ab 60 m² Wohnfläche (ohne Balkon- und Terrassenanteile) sind 3 Stellplätze nachzuweisen, pro Wohneinheit bis einschließlich 60 m² 2 Stellplätze.

5.2 Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden. In die Hauptgebäude integrierte Garagen sind nicht zugelassen (gilt nicht für Parzellen 10 bis 12 im Kellergeschoss). (§12 Abs. 6 BauNVO)

Vor Garagen muss einseitig ein Mindestabstand von 6,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten werden.

5.3 Überdachte Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden. In die Hauptgebäude integrierte überdachte Stellplätze sind nicht zugelassen (gilt nicht für Parzellen 10 bis 12 im Kellergeschoss). (§12 Abs. 6 BauNVO)

Vor überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Ein Abschluss durch Tore oder Türen ist nicht zulässig.

5.4 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der mit Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzten Flächen zulässig.

5.5 Nebengebäude sind bei Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der mit Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzten Flächen zulässig, jedoch mit einer maximalen Gesamtfläche von 12 m² je Baugrundstück. Auf der Grundstücksgrenze sind jeweils max. 3,0 m Länge und max. 2,0 m Wandhöhe zulässig.

6. Zahl der Wohnungen

Sie wird grundsätzlich auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

Verkehrsflächen werden als Zufahrtsstraße bzw. Fuß- und Radwege festgesetzt. Die Zufahrtsstraße ist in befestigter Bauweise auszuführen, Fuß- und Radwege können auch mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

Es werden Einfahrtsbereiche festgesetzt (nur Parzellen 14 bis 17). Hier soll jeweils ein Hofcharakter entstehen mit einer befestigten Erschließungsfläche vor Wohnhaus, Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen. Eine seitliche Verschiebung zur tatsächlichen Garagen- bzw. Stellplatzkante hin darf vorgenommen werden.

8. Flächen für die Regenrückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein Brauchwasserspeicher (Zisterne) mit mindestens 5 m³ Inhalt und Überlauf in den Regenwasser-Straßenkanal zu errichten. Niederschlagswasser von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen u.ä. ist durch offenporige Beläge zu versickern, überschüssiges Niederschlagswasser ist in die Zisterne einzuleiten. Ein Abfließen auf öffentlichen Grund ist zuverlässig und dauerhaft zu verhindern. Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist ebenfalls in die Zisterne einzuleiten.

8.2 Regenwassernutzung ist zulässig, gemäß den gültigen Vorschriften auszuführen und dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

8.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist in einen Regenwasserkanal einzuleiten, über Rigole zu versickern und gedrosselt mit Q_{Dr} = 29 l/s in den vorhandenen Regenwasser-Straßenkanal im Espachweg einzuleiten.

8.4 Niederschlagswasser von westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen ist in Mulden im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu sammeln und nach Süden in den Blätzengraben zu leiten.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Begrünung ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung auszuführen. Zur Ortsrandeingrünung wird an der Westseite auf öffentlicher Grundstücksfläche eine durchgehende lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen sowie mit Sträuchern und Hecken gemäß 9.4 gepflanzt. Thuja und andere ortsfremde Ziergehölze sind unzulässig.

9.2 Zur künftig möglichen Erschließung der südlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden zwei öffentliche Grünstreifen freigehalten (Straße westlich, Weg östlich). Diese werden als Blühwiesen ausgeführt.

9.3 Je Baugrundstück sind zwei Obst- oder Laubbäume gemäß 9.4 zu pflanzen. Dabei soll mindestens ein Baum entlang der Straße gepflanzt werden. Bei Grundstücken, die an die Ortsrandeingrünung angrenzen, ist ein Obst- oder Laubbaum ausreichend. Dieser soll hier als Hausbaum im Bereich der Zufahrt gepflanzt werden.

9.4 Zulässige Gehölzarten und Mindestqualitäten:

(Das Forstvermehrungsgutgesetz FoVG ist zu beachten. Mit „*“ markierte Arten.)

Bäume: (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, 12 bis 14 cm Stammumfang)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*

Obstbäume:

Apfel	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrnhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Birne	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschge	Hauszwetschge, Herbstpflaume

Sträucher: (Mindestqualität: 2xv, 60 bis 100 cm Höhe)

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9.5 Private Baumpflanzungen müssen zur Straßenkante 2,5 m Mindestabstand einhalten, zu Nachbargrenzen 2,0 m.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 1.2 Für untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten u.ä.) sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 1.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
- 1.4 Aneinandergebauete Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude) sind einheitlich zu gestalten, zumindest mit einheitlicher Dachform und durchgehender Traufhöhe. Flachdächer bzw. deren Attiken dürfen auf unterschiedlichen Höhen liegen.
- 1.5 Nur für Parzellen 10 bis 13 gilt:
Für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig zur Ermöglichung der Terrassennutzung im Erdgeschoss. Dachterrassen dürfen dabei maximal auf Höhe OK FFB EG liegen. Bei erdgeschossigen Anbauten (auch Wintergärten oder Pergolen) ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze zum benachbarten Baugrundstück einzuhalten. Für Dachterrassen gilt dieser Mindestabstand nicht.
Das Sockelgeschoss (Kellergeschoss, Garagen/überdachte Stellplätze) ist deutlich von den Obergeschossen abzusetzen. Dies kann durch unterschiedliche Farbgebung und mit deutlich horizontal ebenenversetzten Außenwänden oder durch Materialwechsel (beispielsweise Putzfassade/Holzverschalung) erfolgen (gilt nur für Parzellen 10 bis 12).
- 1.6 Die Dachneigung muss bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen auf einem Baugrundstück der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen. Ausgenommen davon sind nur Pultdächer auf freistehenden Nebengebäuden: hier darf eine geringere Dachneigung gewählt werden, sofern keine steileren Pultdächer auf demselben Baugrundstück vorhanden sind.
- 1.7 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile können davon abweichende Firstrichtungen aufweisen. Alle Dächer sind so anzuordnen, dass keine Kehlen zwischen Dächern oder Dachflächen und Hauswänden entstehen.
- 1.8 Als Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende Materialien in roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Färbung zulässig. Solarenergieanlagen sind zulässig, jedoch harmonisch anzuordnen. Auf geneigten Dächern sind dafür keine Aufständereien zulässig. Dachbegrünung ist auf allen Dächern zulässig.
- 1.9 In der Planzeichnung sind Höhenlagen für Gebäude festgesetzt. Diese NN-Höhen (Höhensystem: DHHN2016_NH) gelten als maximale Höhe für OK FFB EG (Wohnhäuser, Nebenanlagen) bzw. OK FFB an der Einfahrt (Garagen und überdachte Stellplätze). Nur Parzellen 1, 2, 6, 16 und 17: Aufgrund der Überschwemmungsgefahr (HQ extrem) werden hier zusätzlich Mindesthöhen festgesetzt. Diese Mindesthöhen dürfen nicht unterschritten werden.
Hier sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Insbesondere sind dies:
- wasserdichte Ausführung der Keller (schwarze oder weiße Wannen)
- Kellerlichtschächte mit Oberkante mindestens auf OK FFB-Mindesthöhe, alternativ wasserdichte Kellerfenster
- Kelleraußentreppen mit Oberkante mindestens auf OK FFB Mindesthöhe.
Hinweis: Für alle übrigen Parzellen wird empfohlen, diese Maßnahmen ebenfalls umzusetzen, insbesondere an den hangzugewandten Gebäudeseiten.
- 1.10 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen dürfen mit einer Höhe von maximal 0,90 m Höhe ausgeführt werden, Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune oder Metallgitterzäune zulässig, zwischen privaten Grundstücken zusätzlich Maschendrahtzäune.
- 2.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht eingefriedet werden.
- 2.4 Hecken dürfen an Grenzen zu privaten Flächen maximal 2,0 m Höhe aufweisen, zu

- öffentlichen Flächen maximal 1,5 m. Koniferenhecken sind nicht zulässig.
- 2.5** Mauern und Gabionenwände sind nur innerhalb der Grundstücke zur Geländeabfangung zulässig, nicht an Grundstücksgrenzen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1** Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wassergebunden oder mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.
- 3.2** Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Nicht zulässig sind Steingärten und foliengedeckte Flächen.
- 3.3** Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Nur zur Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Abgrabungen sind zulässig. Höhenunterschiede sind innerhalb der Baugrundstücke zu verarbeiten, Böschungen und Mauern müssen an allen Grenzen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Innerhalb dieses Mindestabstandes darf die Querneigung maximal 25% betragen.
- Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräumen o.ä. dürfen zusammen maximal 6,0 m² Grundfläche pro Baugrundstück aufweisen.
- Geländeanpassungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Erschließungs- oder Grünflächen sind zulässig. Aufschüttungen im Bereich der Gebäude sind zulässig, jedoch nur bis zur OK FFB EG des jeweils geplanten Gebäudes. Terrassen dürfen maximal auf Höhe der OK FFB EG des jeweils geplanten Gebäudes liegen; der Höhenunterschied ist mit Böschungen zu gestalten, Stützmauern dürfen maximal 0,50 m sichtbare Höhe aufweisen.
- Parzellen 10 bis 13: Hier sind Geländeanpassungen bis zur Höhe der jeweiligen Muldenoberkante zulässig.

D Hinweise

1. Abfallentsorgung

Bei Grundstücken, die nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können, sind die Mülltonnen am Tag der Leerung an anfahrbaren Straßen bereitzustellen. An der Ostseite des Espachweges befindet sich eine Wertstoffinsel, die an dieser Stelle erhalten werden soll. Einschränkungen hinsichtlich der Einwurfzeiten (Nachtruhe, Sonn- und Feiertage) sind zu beachten. Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude werden eingehalten.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzungen sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Geruchs- und Lärmimmissionen, die von der Landwirtschaft ausgehen, sind ortsüblich, unvermeidlich und hinzunehmen (§ 906 BGB).

4. Bodendenkmale

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:
D-7-8030-0136 „Siedlung der Hallstattzeit und Gräber der Urnenfelderzeit.“
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Schichtwasser, wild abfließendes Wasser (§8 WHG, §37 WHG)

- 5.1 Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Keller sind in geeigneter Bauweise auszuführen.
- 5.2 Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Grundstücke bzw. Bauten entsprechend zu sichern. Fremde Grundstücke dürfen dadurch nicht negativ beeinflusst werden.
- 5.3 Die Versiegelung des Bodens ist so gering wie möglich zu halten. Zufahrten und Stellplätze sind als Schotterrassen, Pflasterrassen o.ä. oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

aufgestellt durch innowave, Kaufbeuren

1. Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 402 und 403, die zur Bildung eines neuen Baugebietes benötigt werden.

Ausgleichsflächen sind für diesen Bereich nicht erforderlich (§13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht dem Verlauf der Grenze des bestehenden Bebauungsplanes „Bicheläcker“, es gibt keine Überschneidungen.

Das Gelände steigt nach Westen hin an, der bestehende Feldweg wird in die Planung nicht mit einbezogen.

Bisher wird das Gelände als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzt, darüber hinausgehender Bewuchs liegt nicht vor. Der bestehende Baum an der Südost-Ecke des Geltungsbereiches muss erhalten werden und während der Bauzeit entsprechend geschützt werden.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Westendorf hat derzeit im Ortsteil Dösingen kein Bauland anzubieten. Lediglich einzelne Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Bicheläcker“ sind noch unbebaut, jedoch vollständig vergeben.

Die Anzahl bebaubarer Grundstücke ist nicht ausreichend, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken.

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt worden.

Der Bedarf an Wohnflächen wurde ermittelt und ist in der „Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraum in Westendorf“ vom Büro LARS consult entsprechend dargestellt (siehe Anhang).

Das Gebiet dient zur Deckung des organischen Bedarfs. Es sollen Baugrundstücke mit Flächen von ca. 600 bis ca. 715 m² angeboten werden, bevorzugt für Ortsansässige. Nur zwei Baugrundstücke liegen im Bereich 770 bis 820 m².

Im Hinblick auf eventuelle künftige Erweiterung der Wohnbebauung nach Süden hin werden öffentliche Grünstreifen geplant, die dann im Bedarfsfall zur Straßen- und Wegeanbindung genutzt werden können.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16); Landesentwicklungsplan (LEP Bayern 3.2 (Z))

Westendorf liegt mittelbar an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Marktoberdorf und Buchloe.

Die Gemarkung liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren im ländlichen Raum. Das nächste Kleinzentrum ist das Doppelzentrum Pforzen-Rieden.

Siedlungsschwerpunkt ist das benachbarte Mauerstetten, größere Siedlungserweiterungen sind daher ausgeschlossen.

Das Doppelzentrum Germaringen/Westendorf wird als Kleinzentrum genannt. Die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll in ausgewogenem Verhältnis zwischen Kernstadt (Kaufbeuren) und Umlandgemeinden (Germaringen/Westendorf, Mauerstetten, Stöttwang) entwickelt werden.

Die organische Entwicklung von Gemeinden ist abhängig von Lage, Größe, Struktur und Ausstattung. Neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ist auch die angemessene Zuwanderung zu berücksichtigen. Arbeiten und Wohnen am selben Ort ist ein wesentliches Entwicklungsziel.

Westendorf ist eine wachsende Gemeinde in einer wachsenden Region. Der Zuwachs der

Bevölkerung in den letzten Jahren ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Auch für die kommenden Jahre ist mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Daraus ergibt sich Flächenbedarf, der sich konkret durch vermehrte Nachfrage nach Wohnbauflächen bei der Gemeindeverwaltung zeigt.

Zusätzlich ist ein Auflockerungsbedarf im Bestand festzustellen.

Die landesplanerischen Ziele nachhaltige Siedlungsentwicklung und Eingrenzung des Flächenverbrauchs sind allen Planungen zugrundezulegen und die dafür erarbeitete sogenannte „Auslegungshilfe“ zu beachten.

Ein Ziel des Landesentwicklungsplanes ist Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Allein durch die bestehenden Potenzial- und Reserveflächen im Innenbereich ist dieser Bedarf jedoch nicht zu decken, selbst wenn sie zur Verfügung stünden.

Reserveflächen am Ortsrand, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, auf denen jedoch noch kein Baurecht besteht, stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls größtenteils nicht zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bicheläcker II“ auf Flächen im Eigentum der Gemeinde wird ein Teil des tatsächlichen Bedarfs an Wohnbauflächen gedeckt werden, jedoch bei weitem nicht der gesamte Bedarf der Gemeinde für die kommenden Jahre.

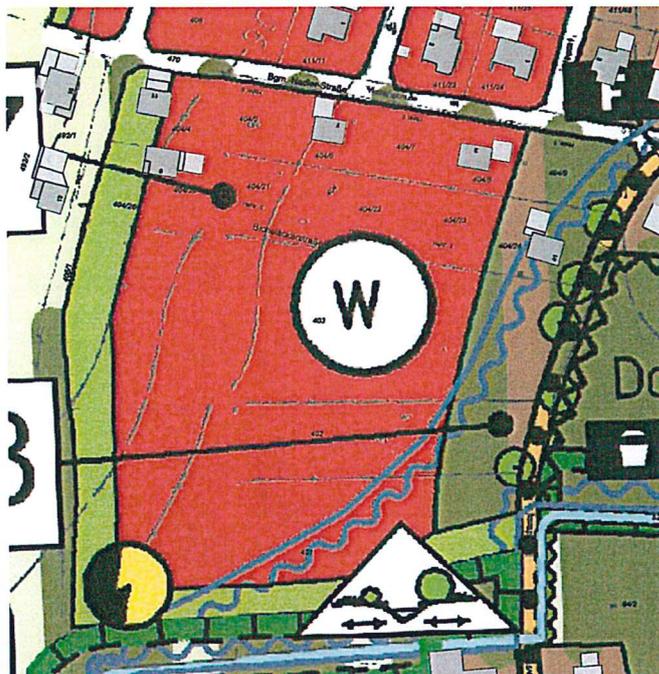
Näheres ist der „Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraum in Westendorf“ (LARS consult, Stand 15.03.2021) zu entnehmen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Westendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplante Fläche ist als Wohnbaufläche W7 dargestellt. Aufgrund der erfolgten Herstellung eines Rückhaltebeckens ist die im Flächennutzungsplan festgesetzte Wellenlinie der Hochwassergefährdung nicht mehr relevant.

Die dargestellten Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild sind von Bebauung und Aufforstung freizuhalten (olive senkrechte Balken, siehe Planausschnitt unten). Diese Darstellung wird von der Wohnbaufläche W7 überlagert. Daher wird besonderes Augenmerk auf die bauliche Gestaltung sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebietes gelegt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Gebietseinstufung entspricht der des Flächennutzungsplanes. Lediglich im östlichen Teilbereich ist eine Mischnutzung dargestellt. Diese ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.3.3 Bebauungsplan

Die zu beplanenden Flächen befinden sich im Gemeindebesitz.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und somit nicht der Genehmigung unterliegt.

1.3.4 Denkmäler

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt das Bodendenkmal D-7-8030-0136 „Siedlung der Hallstattzeit und Gräber der Urnenfelderzeit.“ Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind nicht nur im kartierten Bereich Spuren zu erwarten, sondern auch im weiteren Umfeld. Die kartierte Fläche ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für die einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Eine konkrete Aussage zum Umgang mit den zu erwartenden Spuren im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt derzeit noch nicht vor. Die Unterlagen der Reihengrabung für den Bebauungsplan „Bicheläcker“ sind geprüft worden. Da die kartierte Fläche des Bodendenkmals teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bicheläcker“ (größerer Teil) und im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes „Bicheläcker II“ (kleinerer Teil) liegt, wird davon ausgegangen, dass eine analoge Vorgehensweise, vermutlich jedoch mit geringerem Umfang, notwendig ist. Bei den damaligen Arbeiten wurden ein Urnengrab aus der späten Urnenfelderzeit sowie Siedlungsbefunde mit Hausgrundrissen aus derselben Zeit aufgenommen. Die Urne wurde geborgen.

1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte anderer übergeordneter Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch die Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an das Baugebiet „Bicheläcker“ an, im Osten an den Altort. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Baugebiet „Bicheläcker“ sind zweigeschossige Häuser mit Dachneigungen von 25 bis 37° (standortabhängig) zulässig und teilweise auch bereits erstellt. Maximale Wandhöhen und Grundflächen sind ebenso standortabhängig festgesetzt. Die Firstrichtungen wurden flexibel festgesetzt, nur für die westlichste Zeile ist zwingend Nord-Süd-Firstrichtung festgesetzt. Das zu beplanende Gelände steigt von Osten nach Westen leicht an, nur im westlichen Drittel stärker, auf der westlich angrenzenden Fläche wieder schwächer. Die Fläche wird bisher als intensives Grünland genutzt und hat keinen weiteren Grünbestand. Ausnahme: bestehender Baum an der Südost-Ecke.

1.4.2 Verkehr und Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes besteht ein Anknüpfungspunkt an der nördlich gelegenen Bicheläckerstraße. Der westlich gelegene Feldweg ist zur Erschließung nicht geeignet. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Straße (Espachweg) an. Ein Anschluss an den Espachweg ist geplant. Die vorhandene Wegeverbindung (Bebauungsplan „Bicheläcker“) wird durch das Plangebiet nach Süden weitergeführt. Der Fuß- und Radweg entlang des Espachwegs wird ebenso weitergeführt.

1.4.3 Gebietscharakter

Beim nördlich anschließenden Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, nur die östlichste Zeile ist als Dorfgebiet festgesetzt. Östlich des Espachweges befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Dorfstadel und gelegentlicher Nutzung für Veranstaltungen. Von einer negativen Beeinflussung aus immissionstechnischer Sicht wird nicht ausgegangen.

2. Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Gebietscharakter

Die Charakteristik des nördlich angrenzenden Gebietes soll im gegenständlichen Plangebiet weitergeführt werden. Daher wird es als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies dient dazu, Flächen vorrangig für Wohnzwecke (Anforderung des §13b BauGB) auszuweisen.

2.1.2 Räumlich-strukturelles Konzept

Die städtebauliche Struktur des Altortes und der bestehenden Erweiterungen nördlich des Plangebietes sollen weitergeführt werden. Die Firstrichtung Ost-West ist daher vorwiegend festgesetzt. Die Gebäude werden jeweils in der Nordost-Ecke des Baugrundstücks platziert, damit zusammenhängende Gartenbereiche und nutzbare Westseiten der Grundstücke entstehen. Definierte Lücken und damit mögliche Durchblicke zwischen den Wohngebäuden sind gewünscht. Zugunsten ökonomischer Grundstücksgrößen wurde jedoch auf teils sehr große Lücken zwischen den Hauptgebäuden (wie im nördlich angrenzenden Bereich vorhanden) verzichtet.

In der südlichen Zeile wird im mittleren Bereich Firstrichtung Nord-Süd festgesetzt, um wiederum großzügige Lücken und Durchblicke in die umgebende Landschaft zu erreichen. Auf den Parzellen 14 bis 17 soll jeweils ein Hofcharakter entstehen mit einer befestigten Erschließungsfläche vor Wohnhaus, Garagen/überdachten und offenen Stellplätzen. Dafür wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Von dieser Hoffläche aus sollen Hauseingang, Garageneinfahrten bzw. Zufahrten zu überdachten und offenen Stellplätzen erreicht werden. Eine seitliche Verschiebung zur tatsächlichen Garagen- bzw. Stellplatzkante hin darf vorgenommen werden. Die Lücken und Durchblicke sollen soweit wie möglich von Stellplätzen freigehalten werden.

Die westliche Zeile ist geprägt von der vergleichsweise starken Hanglage. Diese kann genutzt werden, um westseitig ebenerdig Garten- und Wohnbereiche zu erzielen und die ostseitig ebenerdigen Kellergeschosse teilweise zur Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen und Garagen, teilweise für Räume mit Tageslicht zu nutzen. Auch hier ist Firstrichtung Ost-West festgesetzt.

In diesem Bereich soll die Anlage geschützter Terrassenbereiche ermöglicht werden, wofür beispielsweise Flachdachgaragen auf KG-Niveau mit Dachterrassen im EG realisierbar sind.

2.1.3 Teil B, planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen mit folgender Begründung:

Art der baulichen Nutzung: Entsprechend dem Gebietscharakter und den Anforderungen des §13 b BauGB (siehe unten) wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: Die Maßzahlen orientieren sich am örtlichen Umfeld und im besonderen am Bebauungsplan „Bicheläcker“. Die Zahlen erlauben eine für den dörflich geprägten Kontext verträgliche Einwohnerdichte.

Bauweise: Hausgruppen entsprechen nicht dem Ortsbild in Dösingen und wurden daher ausgeschlossen. Doppelhäuser wären an der Bicheläckerstraße und in der südlichen Zeile denkbar, zugunsten der Durchblicke in die freie Landschaft nach Süden wurde jedoch auf diese verzichtet.

Mehrfamilienhäuser wurden an unterschiedlichen Standorten im Bebauungsplanbereich vorgeschlagen und diskutiert, jedoch aufgrund der gewünschten Kleinteiligkeit verworfen. Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht dem Gebietscharakter und sollen künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Mindestgröße von Grundstücken: Diese dient der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen mit ausreichend zugeordnetem Grünanteil. Die Größe entspricht den im Dorf üblichen Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke.

Garagen, Stellplätze, Nebengebäude: Die Abstände von den Verkehrsflächen von 6 m - einer Stellplatztiefe - dienen dazu, dass der Verkehr beim Öffnen des Garagentores ungehindert bleibt.

2.2 Verkehr

Verkehrsflächen/Erschließung/verbindender Fuß- und Radweg

Durch das Gebiet führt eine Planstraße von brutto 6,50 m Breite, welche durchgängig befahrbar sein wird und die Versorgungsleitungen aufnehmen kann. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine kurze Verbindung zur Bicheläckerstraße nach Norden eingerichtet und der Fuß- und Radweg am Espachweg im Osten weitergeführt. In südliche Richtung kann bei einer eventuellen künftigen Erweiterung die Straße und auch die Fuß-/Radweg-Verbindung weitergeführt werden.

2.3 Wasserwirtschaft

Regenrückhaltung:

Ingenieurbüro Jellen, 07.09.2021 (Erschließungsplanung): „Gemäß durchgeführtem Baugrundgutachten, steht im geplanten Baugebiet toniger, wenig versickerungsfähiger Untergrund an.“

Versickerungsanlagen sind daher laut Geologen nicht einsetzbar. Um die Abflussmengen zu reduzieren, sind auf jedem Bauplatz jeweils 5,0 m³ Brauchwasserzisternen geplant. Zudem wird das Niederschlagswasser zentral in einer Regenrückhalteanlage gespeichert und gedrosselt an den Hauptsammler im Espachweg eingeleitet. Die Bauplätze 1-5 und 10 sind nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten ebenfalls mit Zisternen nachzurüsten, da die Ableitung in der Bicheläckerstraße aktuell ungedrosselt erfolgt.

Eine begrünte Geländemulde dient der Ableitung von wild abfließendem Hangwasser zum Schutz der geplanten Bebauung. Niederschlagswasser soll primär in der Mulde versickert werden. Muldeneinlaufschächte gewährleisten die Ableitung in den Blätzensgraben, südlich des Baugebiets.“

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten.

Das auf Dachflächen und privaten Hofflächen anfallende Regenwasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und in einen Regenwasserkanal einzuleiten.

Schichtwasser/Grundwasser, wild abfließendes Wasser: Das Gebiet liegt nach derzeitigem Stand nicht in Hochwasserflächen der Gennach (Gewässer III. Ordnung). Der Plan liegt im Versorgungsgebiet der Zweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe. Auf Grund des Reliefs ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Bauherren haben selbständig gegen dieses abzusichern und geeignete Bauausführungen vorzusehen.

Ingenieurbüro Jellen, 07.09.2021: „Laut Baugrundgutachten ist in bis zu 5,0 m tiefen Kernbohrungen kein Grundwasser angetroffen worden, jedoch korrespondiert der Grundwasserspiegel verzögert auch mit dem Wasserstand im Blätzensgraben, was bei Extremhochwasser natürlich zu erhöhten Grundwasserständen führen kann.“

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist auf folgende Punkte hin:

„Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. (...) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten. Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen und hohe Grundwasserstände geflutet werden. (Anmerkung des Planers: Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.)

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf “

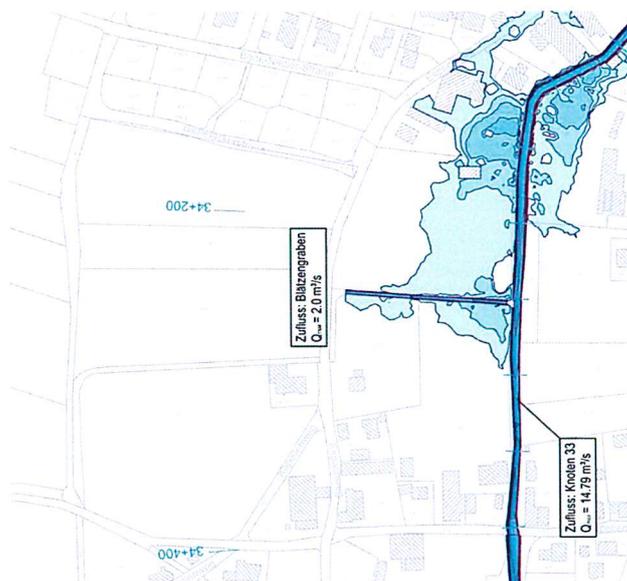
Hinsichtlich Trinkwasserversorgung und Grundwasserschutz liegt vom Wasserwirtschaftsamt Kempten folgende Stellungnahme vor:

„Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Dieses kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchlaufen werden.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.“

Oberflächengewässer, Hochwasserschutz:

Bei der Aufstellung der Planung ist nicht von einer Beeinflussung durch Grundwasser ausgegangen worden. Die Hochwasserberechnungen zeichnen erst weiter östlich einen möglichen Überflutungsraum. Eine Gefährdung des Gebietes nach HQ 100 ist somit als ausgeschlossen anzunehmen. Die Begründung wird mit Planauszug der Berechnung ergänzt (siehe unten).



Planauszug der Berechnung (Gennach-Hühnerbach-Gruppe, WWA, Mooser Ing.)

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde der Wasserhaushalt im Gebiet noch einmal genauer betrachtet. Die daraus sich ergebenden Erkenntnisse sehen folgendermaßen aus: Ingenieurbüro Jellen, 07.09.2021: *„Die östlichen Bauplätze (Nr. 1, 2, 6, 16 und 17) befinden sich im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes.*

Sowohl Erschließungsstraße als auch Fertigfußbodenhöhen liegen oberhalb des Extremwasserspiegels, jedoch sind hier Maßnahmen zum Objektschutz (Druckwasserdichte Fester im Kellergeschoss, Drainagesysteme, Wasserdichte Bauweise, etc.) sinnvoll. Einen vollständigen Schutz vor Starkniederschlägen kann von kommunaler Seite nicht gewährleistet werden.“

Basierend auf aktuellen Berechnungen wurden die OK FFB für Wohnhäuser und Garagen/Carports auf den Parzellen 1, 2, 6, 16 und 17 mit einer Höhe von mindestens 0,30 m über Extremwasserspiegel (HQ extrem) festgesetzt. Hier wurden jeweils eine Mindesthöhe ergänzt und bei Parzelle 1, 2 und 6 die Maximalhöhen angepasst (Parzelle 1: Wohnhaus und Garagen/Carports, Parzellen 2 und 6: jeweils nur Garagen/Carports).

2.4 Ökologie

Öffentliche und private Grünflächen

Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte auf privaten Flächen als Straßenbegleitbäume vorgesehen, die der Blickführung und der Durchgrünung entlang der Straße dienen sollen. In den privaten Grundstücken sind gemäß Grünordnung Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die die Durchgrünung und damit die Nischenverfügbarkeit für Tier- und Pflanzenwelt erhöhen sollen. Nach Westen wird ein Pflanzstreifen von 6 m Breite vorgesehen, um den Ortsrand harmonisch in die freie Feldflur einzubinden.

Steingärten werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima sowie auf Flora, Fauna und Wasserhaushalt nicht zugelassen. Die Anlage schmaler Schotterstreifen entlang befestigter Flächen zum Zweck der Regenwasserversickerung (sofern realisierbar) ist jedoch möglich.

2.5 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sollen das vorhandene Ortsbild wahren und im gebietsspezifischen Kontext weiterführen. Grundsätzlich wurde sich daher an der nördlich angrenzenden Bebauung orientiert. Zugunsten einer flächensparenden Bauweise wird jedoch durchgehend eine zweigeschossige Bebauung mit geeigneten Wandhöhen und Satteldächern geringer bis mittlerer Dachneigung ermöglicht. „Echte“ Zweigeschossigkeit bietet die Chance, tendenziell schlankere Hauptgebäude zu erhalten und somit trotz kleinerer Grundstücke als im nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Bereich vergleichbare Wohnfläche zu erzielen, ohne Einbußen bei der Gartenfläche.

Auf eine Staffelung der Baukörper von Ost nach West (unterschiedliche Wandhöhen und Dachneigungen) wie im Bebauungsplan „Bicheläcker“ wird hier bewusst verzichtet. Durch feinteilige Festsetzung der maximalen Höhenlage (OK FFB EG) von Wohnhäusern und Garagen/überdachten Stellplätzen/Nebenanlagen wird die Hangneigung nachgezeichnet und ein harmonischer Übergang zum Bestand erreicht. Um eine klare Unterteilung von Hauptgebäuden und Garagen/überdachten Stellplätzen/Nebenanlagen zu erzielen, ist grundsätzlich in die Hauptgebäude integrierte Garagen/integrierte überdachte Stellplätze nicht zugelassen.

Lediglich die westliche Zeile (Parzellen 10 bis 12) wird gesondert behandelt, indem der ohnehin vorhandene Geländeunterschied von etwa einem Geschoss auf Grundstückstiefe zwischen Erschließungsstraße (Osten) und bestehendem Feldweg (Westen) genutzt wird. Hier ist „unten Parken, oben Wohnen“ vorgesehen, also ebenerdige Parkierung und Eingang (OK FFB KG) sowie ebenerdiges Wohnen inklusive EG-Terrasse auf Garagen- bzw. Carport-Dach. Garagen und überdachte Stellplätze sind hier auch im Untergeschoss des Hauptgebäudes möglich.

Westlicher Ortsrand:

Die neue Bebauung am westlichen Ortsrand soll an die bestehende anknüpfen und deren Höhenentwicklung harmonisch nach Süden weiterführen.

Den westlichen Ortsrand der bestehenden Bebauung „Bicheläcker“ (Bicheläckerstraße 15 und 13) bilden traufständige Hauptgebäude mit zweigeschossiger Anmutung und relativ steilen (und damit hohen) Dächern (siehe Fotos).



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen Hausnrn. 15 + 13

Obendrein stehen diese Hauptgebäude mit OK FFB des Erdgeschosses auf ebenem Gelände bereits auf bzw. westlich der bestehenden Hangkante.

Im Bereich „Bicheläcker II“ befindet sich der neue Ortsrand dazu östlich versetzt und damit auf deutlich niedrigerem Geländeniveau als beim Bestand. Das vorhandene Nord-Süd-Gefälle verstärkt diese Wirkung noch.

Zusätzlich steigt das Gelände im weiteren Verlauf außerhalb des Geltungsbereichs nach Westen hin noch deutlich an. In Verbindung mit der Ortsrandeingrünung sind daher zweigeschossige Wohnhäuser hier vertretbar.

Eine stark abschließende Wirkung der neuen Bebauung wird verhindert, da die Häuser zum einen im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden giebelständig zum Ortsrand platziert sind, zum anderen klare Lücken definiert sind, in denen der Verlauf des Bestandsgeländes erhalten bleibt.

Um eine dreigeschossige Wirkung an der Talseite der Gebäude zu verhindern, wird eine Differenzierung festgesetzt: das Sockelgeschoss (KG, Garagen/überdachte Stellplätze) muss deutlich mittels Farbe und durch horizontal ebenenversetzte Außenwände oder durch Materialwechsel (Putzfassade/Holzverschalung) von den Obergeschossen abgesetzt werden. Die bestehende Bebauung wird auch diesbezüglich aufgenommen und weitergeführt, Hausnummer 11 zeigt eine entsprechende Differenzierung (siehe Fotos).



Bicheläckerstraße 15 von Osten



Bicheläckerstraße 8 + 11 von Osten

Die Ausbildung eines Sockelgeschosses für die Parzellen 10 bis 12 wurde bewusst gefasst. Damit wird die Höhenentwicklung des Geländes genutzt und Eingriffe ins Gelände gering gehalten. Östlich ebenerdige Erdgeschosse wären nur mit einer weitgreifenden westlichen Abgrabung realisierbar. Um diesen dauerhaften Eingriff ins Gelände zu vermeiden, soll bei diesen Grundstücken ein Sockelgeschoss ermöglicht werden. Dafür wurden zudem geeignete Festsetzungen zur Gestaltung des Kellergeschosses getroffen, um die Höhenentwicklung optisch zu gliedern (siehe oben).

Die Festsetzung geringerer Wandhöhen an dieser Stelle wäre kontraproduktiv, da die Verluste im Dachgeschoss über größere Grundflächen und/oder über Dachaufbauten ausgeglichen werden müssten. Beides ist nicht gewünscht (vgl. auch oben).

Das Gebäude in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs (Parzelle 13) stellt die Vermittlung zwischen westlicher und südlicher Zeile her, indem OK FFB des Erdgeschosses hier maximal nur etwa ein halbes Geschoss oberhalb der Zufahrtsstraße liegt. Die Nutzung des Kellergeschosses als Sockelgeschoss ist aufgrund des geringeren Höhenunterschiedes nicht möglich, südlich angebaute Garagen/überdachte Stellplätze sind hier nicht vorgesehen.

2.6 Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, Erdgas)

Leitungen sollen als Erdkabel verlegt werden. Der Anschluss erfolgt über die zu erweiternden Versorgungsnetze der Betreiber aus der Bicheläckerstraße und dem Eschenweg. Das Gebiet liegt im Versorgungsbereich der LEW. Die Betriebsstelle Buchloe ist hier zuständig. Versorger werden am Verfahren beteiligt.

Aktuelle Kabellagepläne der LEW sind bei der Betriebsstelle Biessenhofen zu beschaffen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, 08341/9527-55, biessenhofen@lew-verteilnetz.de). Die vorgeschriebenen Schutzbereiche der Kabelleitungen sind zu beachten. Für eine gesicherte Stromversorgung des neuen Baugebietes sind eine Kompakt-Trafostation sowie eine neue 20kV-Kabelleitung notwendig. Lage und Trasse werden abgestimmt. Es wird vorgeschlagen, die Trafostation im Bereich der Wertstoffinsel östlich des Espachwegs aufzustellen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten ist durch die Baufirma eine Kabelauskunft einzuholen bei: Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527-55, E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de oder online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/>

Laut Stellungnahme der Amprion GmbH verlaufen im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens und es sind auch keine geplant.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können über folgende Kontaktdaten beschafft werden: Planauskunft.Sued@telekom.de, 0251/78877701.

Informationen über den Ablauf sowie Einladung zu Spartenterminen an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen. Die Telekom bittet um Rücksendung des Datenerfassungsbogens, sobald Objektdaten (Parzellen/Anzahl der Wohneinheiten) und Termine (Baustart/Bauende/Erstbezug) vorliegen.

Die Vodafone GmbH nimmt folgendermaßen Stellung:

„Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Entlang der Bicheläckerstraße sind Erdgas-Grundstücksanschlüsse und ein Abzweig vorhanden. Bestandspläne können unter folgender Internet-Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>

2.7 Altlasten, Schutzgut Boden

Nach Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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

Verlangen vorzulegen.

Zum Bodenschutz liegt vom Wasserwirtschaftsamt Kempten folgende Stellungnahme vor:
„Am Standort der Planung handelt es sich um den Bodentyp Kolluvisol, ein tiefgründiger bis sehr tiefgründiger schluffiger Lehmboden. (...) Die Ober- und kulturfähigen Unterböden dieser Bodentypen sollen für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) und damit zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht, sichergestellt werden.

Aufgrund der großzügig angelegten Baugrundstücke und der hochwertigen Böden empfehlen wir dringend entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

In der weiteren Ausführungsplanung sind nachfolgend aufgeführte Grundsätze zu beachten:

- *Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.*
- *Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.*
- *Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.*
- *Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.*
- *Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“*

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

2.8 Immissionsschutz

Geruchs- und Lärmimmissionen, die von der Landwirtschaft ausgehen, sind ortsüblich, unvermeidlich und hinzunehmen (§ 906 BGB).

Es wird empfohlen, im Grundbuch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde einzutragen mit dem Inhalt, dass die dorftypischen Immissionen (Gerüche und Geräusche) zu dulden sind.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass in Bayern für Hofstellen ein Bestandsschutz gilt. Als Maßstab werden die genehmigten Stallplätze herangezogen.

Die erforderlichen Abstände zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind eingehalten. Es ist nicht mit der Auslösung eines Konfliktes zu rechnen. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Dorfstadel mit dazugehöriger Grünfläche zum Zweck gelegentlicher Nutzung für Veranstaltungen. Von einer negativen Beeinflussung aus immissionstechnischer Sicht wird nicht ausgegangen.

Es wird analog zum Baugebiet Bicheläcker folgende Lösung vorgenommen: Die Duldung (Immissionen der Landwirtschaft, Dorfstadel und Kirchenglocken) wird auf privatrechtlichem Wege, im Rahmen der Kaufverträge, gesichert und als Grundbucheintrag verankert.

2.9 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen	1.701 m ²	12%
Öffentliche Grünflächen	991 m ²	7%
Private Baugrundstücksflächen	11.367 m ²	81%
Gesamtfläche	14.059 m ²	100%

3. Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt wird. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete u. dgl. sind nicht betroffen.

Durch die Wohngärten und die Ortsrandeingrünung werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des westlichen Ortsrandes durch öffentliche Flächen mit Pflanzbindung

Schutzgut Boden:

Altlasten liegen nach derzeitigem Planungsstand nicht vor.

Die höher gelegenen Bodenschichten (südwestliches Drittel des Plangebiets) liegen auf pleistozänem Lößlehm (karbonatfreier Untergrund) und bilden Braunerden bzw. Parabraunerden. Talseitig treten Fluviale Sedimentlagen karbonatisch geprägter Talfüllungen auf. Der Blätzensgraben ist letzter Zeuge dieses Gennach-Zuflusses. Der für die landwirtschaftliche Erzeugung günstige Untergrund wird wegen der Hanglage lediglich als Grünland genutzt.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Durch die maßvoll angesetzten zulässigen Grundflächen ist sichergestellt, dass ein niedriger Versiegelungsgrad bei gleichzeitig guter Nutzbarkeit (zwingend zwei Geschosse) erreicht werden kann. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Schutzgut Wasser:

Die Lößböden mit starkem lehmigen Charakter lassen keine flächige Versickerung zu. Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen.

Das Gebiet liegt hochwassergeschützt, es liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Gennach. Es kann von ausreichendem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Zum Schutz vor Hangwasser werden in der westlichen Grünfläche Mulden vorgesehen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist als ein „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ einzustufen. Hier ist im Extremfall des Überlaufens des Hochwasserrückhaltebeckens des Blätzensgrabens mit Wassertiefen von 1 bis 21 cm zu rechnen. Durch die Festsetzung der minimalen Fußbodenhöhen für Wohnhäuser und Nebenanlagen in diesem Bereich werden Wasserschäden vermieden.

Da nur eine geringe Teilfläche des Geltungsbereiches betroffen ist, werden keine größeren Retentionsflächen in Anspruch genommen.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt südlich und westlich an die bestehende Bebauung von Dösingen an. Die Grünflächen sind Kaltluftentstehungsbereiche. Die Lage wird durch den Hang abgeschirmt. Die Luftaustauschbahnen von Dösingen sind so nur in geringfügigem Maße betroffen. Baumpflanzungen an der Straße mildern die Hitzeentwicklung auf den Asphaltflächen und tragen positiv zum Mikroklima bei.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bietet selbst keine besonderen Naherholungsmöglichkeiten. Immissionen aus der Landwirtschaft sind über den üblichen Rahmen des dörflichen Umfeldes nicht zu erwarten. Freizeitlärm und Immissionen aus der Umweltinsel werden erwartungsgemäß nicht über die Richtwerte hinaus auftreten. Eine grundbuchliche Sicherung der Duldung ist vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet enthält keine prägenden Grünstrukturen. Die gestalterischen Rahmenbedingungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der Siedlungslage in die Landschaft und einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung. Die differenzierten Höhenfestsetzungen nehmen die Hangform auf. Kleinteilige Baufenster für Hauptgebäude und Garagen stellen eine harmonische Siedlungsentwicklung sicher.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Es befindet sich ein Bodendenkmal in unmittelbarer Nachbarschaft. Im benachbarten Bebauungsplan „Bicheläcker“ wurden Funde aufgeschlossen und gesichert. Der Denkmalsbereich tangiert das Plangebiet nur leicht, weshalb die Überplanung unter der nachfolgenden Bedingung vertretbar erscheint:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zusammenfassung:

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt niedrigem Versiegelungsgrad festgesetzt. Im Planbereich wird derzeit intensive Grünlandwirtschaft betrieben. Der wertvolle Bodentyp kann nicht zur Geltung kommen. Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern muss gerechnet werden, weshalb vor Bodeneingriffen eine Erlaubnis eingeholt werden muss. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodendenkmal ist anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen Schutzgüter ist nicht angezeigt.

Der Plan wird nach §13b BauGB aufgestellt. Ausgleichsflächen werden daher nicht benötigt. Dies schont landwirtschaftliche Flächen, die nur im unbedingt benötigten Maß herangezogen werden sollen.

Gemeinde Westendorf, den 21.01.2022



Obermaier, Erster Bürgermeister

Kaufbeuren, den 20.01.2022



innowave, Harry Müller