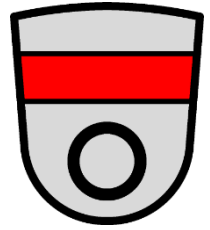

GEMEINDE WESTENDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 26.11.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25027
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 5 Ver- und Entsorgung	6
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Geräuschemissionskontingente	8
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 10 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Bepflanzung	12
2. Wasserwirtschaft	12
3. Immissionsschutz	13
4. Wärmepumpen-Systeme	14
5. Denkmalschutz	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
7. Abwehrender Brandschutz	16
8. Elektromobilität	16
9. Überwachung	16
10. Bußgeldvorschrift	16
Anlage 01 – Bezugsfläche	17
Anlage 02 – Zusatzkontingent	18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.11.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 26.11.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.11.2025
- Gutachterliche Stellungnahme saP, Hermann Stickroth, Augsburg, vom 29.08.2025
- Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange LA16-130-G05-T01-01, BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 17.09.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen
 - a) Spiel- und Automatenhallen
 - b) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - c) Wettbüros
 - d) Swinger-Clubs
 - e) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops“)
 3. Beherbergungsbetriebe in jeglicher Form z. B. Hotels, Motels
 4. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 16, § 17, 19 und 20 BauNVO

1. Im GE ist eine GRZ von max. 0,8 zulässig.
2. Im GE ist eine GFZ von max. 1,6 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG). Bei Sattel- und Pult- und Sheddächern ist der obere Bezugspunkt für die GH der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
2. Bezugshöhe für OK FFB EG beim Hauptbaukörper ist 429,15 m ü. NHN; davon darf max. +/- 1,25 m abgewichen werden. Dies gilt nicht für die jeweils untergeordneten Andockstationen.
3. Folgende Höhe ist zulässig:
Gesamthöhe (GH): max. 12,50 m

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung, errichtet werden dürfen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- (3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Für das gesamte Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Es wird eine Pflicht für die Herstellung von Stellplätzen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO festgesetzt. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- (3) Lärmschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) **Ver- und Entsorgungsleitungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) **Abfall- und Abwasserbeseitigung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
1. **Häusliches Schmutzwasser**
Abwasser ist dem gemeindlichen Entsorgungskanal zuzuführen. Die Entsorgung ist damit gesichert.
2. **Niederschlagswasser**
Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksfläche

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

Es ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen – Mindestpflanzgröße STU 14-16 cm.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Die planzeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß Artenliste flächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Sinne eines Feldgehölzes zu bepflanzen. Alternativ sind sie mit einer durchgehenden, mindestens 4-reihigen Hecke aus Bäumen (mind. 5 % Baumanteil) und Sträuchern mit Entwicklung artenreicher Säume und Extensivgrünland auf der Restfläche zu bepflanzen.

Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 20-25 cm

- | | | |
|---|---------------------------|---------------|
| – | <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| – | <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| – | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| – | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- | | | |
|---|-------------------------|--|
| – | <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – | <i>Sorbus-Arten</i> | Eberesche (Verwendung im Bereich der Stromleitung) |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm (1 St / 1,5 m²)

- | | | |
|---|--------------------------|------------|
| – | <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| – | <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| – | <i>Corylus avellana</i> | Hasel |

–	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
–	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
–	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
–	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
–	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
–	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
–	<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Arten und
–	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
–	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 GERÄUSCHEMISSIONSKONTINGENTE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB und § 1 Nr. 4 Satz 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

- (2) Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
TF 01	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)

- (3) Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- (4) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ der Gemeinde Westendorf sowie außerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ der Marktgemeinde Meitingen nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

- (5) Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
- (6) Als Bezugsfläche ist die in der Anlage 01 dargestellte Teilfläche heranzuziehen.
- (7) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet.
- (8) Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
- (9) Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $LEK_{\text{zus},k}$ (Anlage 02) zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Abstand	Zusatzkontingent $L_{EK,\text{zus}}$	
				tags	nachts
A	215	358	∞	9,0	3,0
B	358	86	∞	6,0	1,0
C	86	148		9,0	5,0
D	148	157	< 350 m	9,0	5,0
E	148	157	≥ 350 m	0,0	0,0
F	157	198	∞	0,0	0,0
G	198	215	< 410 m	9,0	3,0
H	198	215	≥ 410 m	0,0	0,0

- (10) Die Abstandsangabe gibt an in welchem Abstand in Metern vom Bezugspunkt das jeweilige Zusatzkontingent gilt.
- (11) Die Winkelangaben und der Abstand aus der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).
 $x = 636897$ (Rechtswert) $y = 5380066$ (Hochwert)
- (12) Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:
 Norden 0 Grad
 Osten 90 Grad
 Süden 180 Grad
 Westen 270 Grad

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Aufschüttungen zur Anpassung des Geländes auf dem Grundstück sind bis maximal der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern nicht zulässig; Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Sheddächer (SD) zulässig.
2. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden darf max. 35° betragen.
3. Zusammengebaute Gebäude sind in Gestalt, Dachform und Neigung aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungspriorität wird durch die zuerst errichteten Gebäude festgelegt.
4. Unverkleidete Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut unzulässig (z.B. Binder, Fachwerk, etc.).

(2) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.
2. Die Werbeanlagen dürfen die Wandhöhen nicht überschreiten.
3. Zulässig ist max. ein Pylon pro Betrieb. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf nicht überschritten werden.
4. Unzulässig sind:
 - a) blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,
 - b) bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) grelle, blendende Lichter,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
5. Eine gewerbliche Plakatierung darf nur an zugelassenen Anschlagflächen (Reklame- und Plakattafeln, Plakatsäulen) angebracht werden.

6. Wahlplakate und ähnliche Werbemittel, dürfen außerhalb der von der Gemeinde Westendorf zum Anschlag bestimmten Plakatsäulen- und -anschlagtafeln zwei Monate vor dem Wahltermin angebracht werden und sind innerhalb von 10 Tagen nach der Wahl wieder zu entfernen.
7. Plakatierung nicht gewerblicher Art (gilt auch für nicht örtliche Vereine) müssen vor Anbringen von der Gemeinde Westendorf genehmigt werden.
8. Darstellungen durch Bildwerfer dürfen in der Öffentlichkeit nur nach vorheriger Genehmigung durch die Gemeinde Westendorf vorgeführt werden.
9. Die genehmigten Werbemittel, die außerhalb der zugelassenen Anschlagflächen angebracht werden, sind spätestens innerhalb einer Woche nach der Veranstaltung zu entfernen.

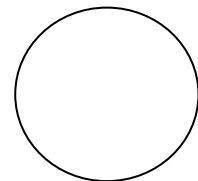
§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den

.....

Steffen Richter, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Schallschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe (Bodendenkmal)

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal D-7-7431-0106 „Siedlung der Vorgeschichte, Körpergräber des Frühmittelalters“.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min Löschwasser über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

8. ELEKTROMOBILITÄT

Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen und die am Rand des Geltungsbereichs befindliche Transformatorenstation 122Q1 nicht ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation gewährleistet. Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in das Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

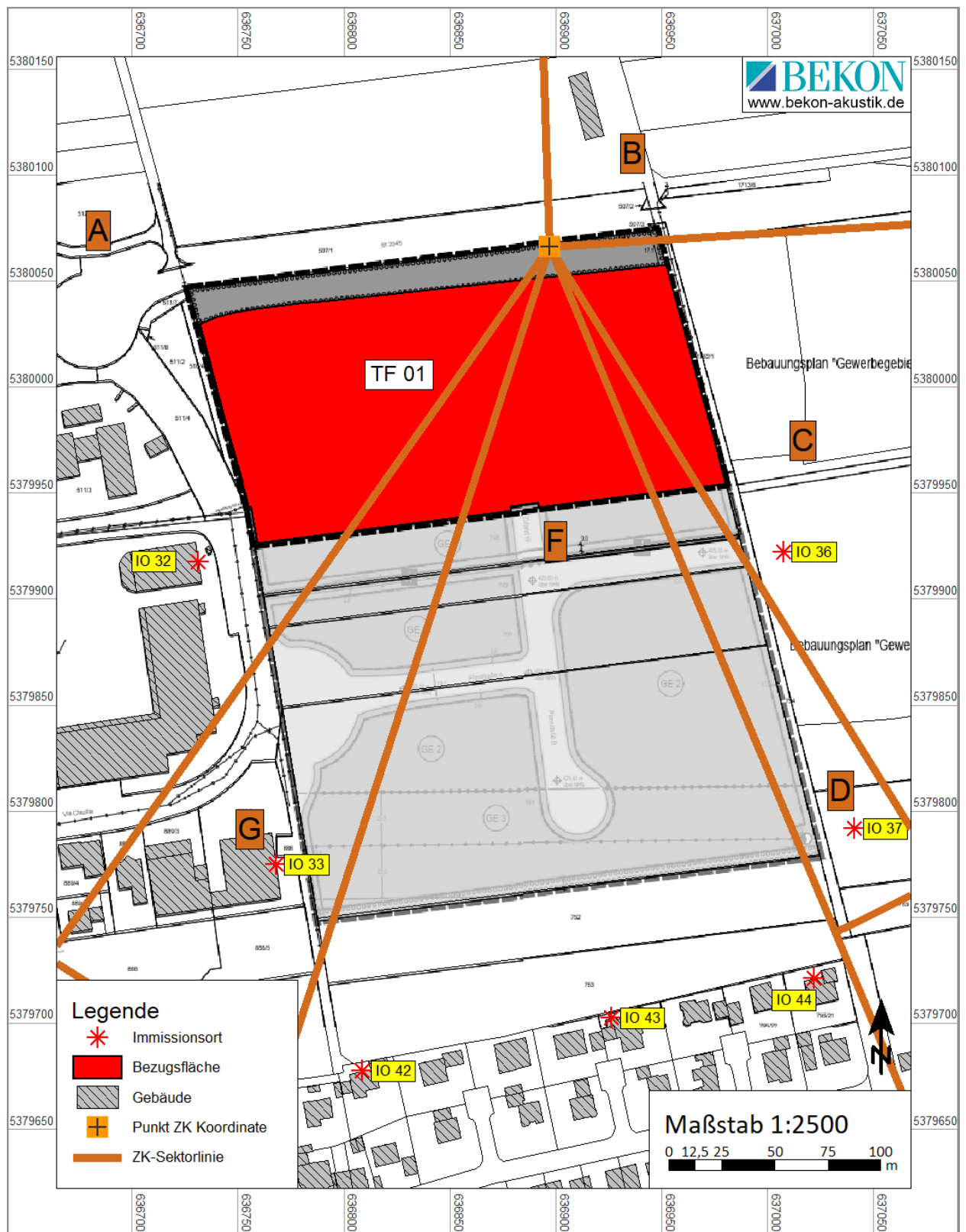
9. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Westendorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

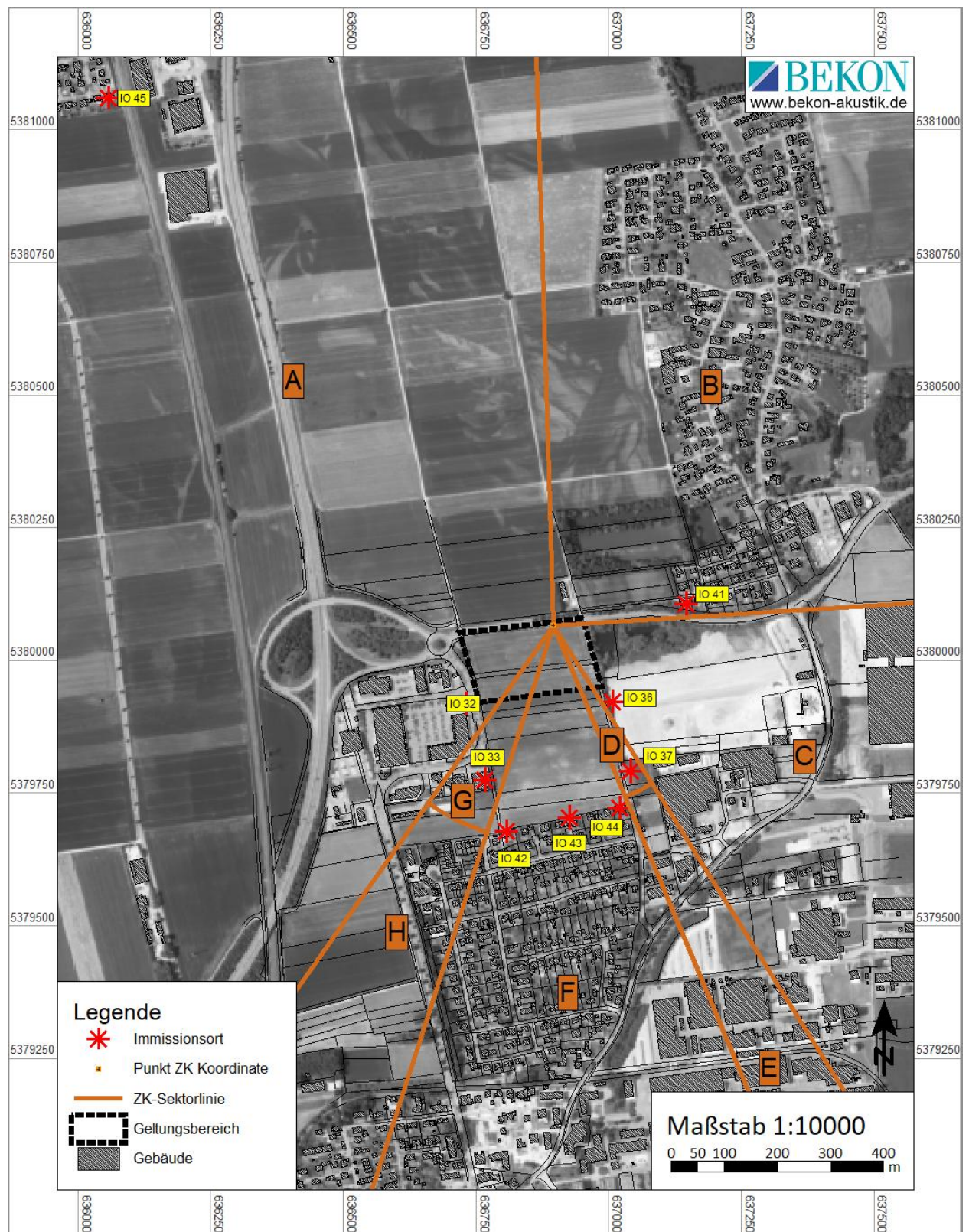
10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

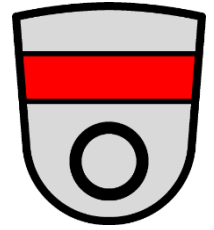
ANLAGE 01 – BEZUGSFLÄCHE



ANLAGE 02 – ZUSATZKONTINGENT



GEMEINDE WESTENDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 26.11.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25027
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Umweltbelange	10
6.	Planungskonzept	11
7.	Begründung der Festsetzungen	12
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	23
9.	Artenschutz	24
10.	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
11.	Flächenstatistik	25
D)	UMWELTBERICHT	26
1.	Grundlagen	26
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	36
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	38
6.	Monitoring	39
7.	Beschreibung der Methodik	40
8.	Zusammenfassung	41

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Westendorf hat beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen zu schaffen. Direkt südlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzend plant der Markt Meitingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“.

Da die Flächen direkt an bereits bestehende gewerbliche Strukturen im Westen und Osten angrenzen, ist eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets sinnvoll. Sowohl die betroffenen Flächen als auch das bauliche Umfeld bieten hierfür geeignete Voraussetzungen. Angesichts der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde Westendorf ist dieser Standort ideal für die Erweiterung eines Gewerbegebiets.

Die Planung verfolgt vor allem das Ziel, die lokale Wirtschaft zu erhalten und zu stärken, Arbeitsplätze auszubauen und zu sichern sowie die Infrastruktur zu stärken, im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Damit soll der dringend benötigte Bedarf an fachspezifischen Arbeitsplätzen gedeckt werden. Es liegen bereits zahlreiche konkrete Anfragen von Betrieben verschiedener Branchen vor, aus denen die Gemeinde auswählen möchte. Die vorliegende Planung basiert insofern auf einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und ist nicht darauf ausgerichtet, ungenutzte Brachflächen zu schaffen. Stattdessen zielt sie darauf ab, den tatsächlichen Bedarf sinnvoll und nachhaltig zu decken.

Gleichzeitig müssen bei der Ansiedlung neuer Betriebe die Anforderungen des Immissions-, Natur- und Artenschutzes sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden. Der Bereich des Bebauungsplans erfüllt alle notwendigen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, umweltbezogener sowie natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten und eine städtebauliche Struktur und Ordnung zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst insgesamt etwa 27.457 m² (ca. 2,7 ha) und beinhaltet vollständig die Flurnummern 507, 508 und 508/1. Er befindet sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Westendorf.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Westendorf (etwa 2 km vom Zentrum entfernt).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Via Claudia, von wo aus über die Staatsstraße 2045 (ST 2045) „Entlastungsstraße Nord“ eine optimale Anbindung an die B2 gegeben ist.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden an die ST 2045 sowie daran angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten an gewerblich genutzte Flächen (Kiesabbau)
- Im Süden an den sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ des Marktes Meitingen
- Im Westen an die Via Claudia sowie bestehende gewerblich genutzte Flächen

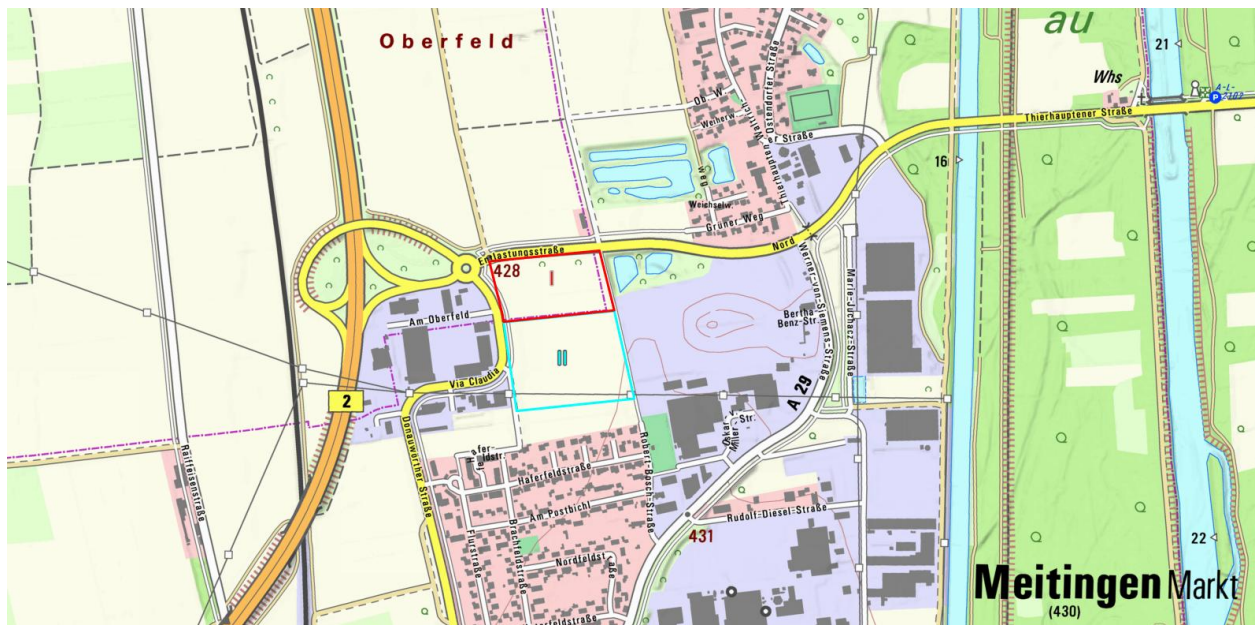


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet (rot umrandet), dem BP „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ (blau umrandet) und der Umgebung (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung), o. M.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als bewirtschafteter Acker genutzt. Auf der neu zu planenden Fläche befinden sich keine Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 428 m ü. NHN im Norden und ca. 430 m ü. NHN im Süden; auf einer Gesamtlänge von ca. 180 m beträgt die Nord-Süd-Steigung damit etwa 1,0 %.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (rot umrandet), dem BP „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ (blau umrandet) (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025), o. M.

2.3.2 Schutzgebiete

Der Planungsumgriff befindet sich abseits Fauna-Flora-Habitate, Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen Umfeld keine Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Biotope oder Naturparks.

Weiter sind keine Nationalparks, Naturwälder oder Biosphärenreservate im näheren Umfeld vorhanden.

Das nächste Ökoflächenkataster befindet sich direkt angrenzend in östlicher Richtung. Der gemäß Genehmigung vom 15.11.2017 durchzuführende Ausgleich ist laut dem Entwicklungsziel: B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf (rot umrandet), o. M.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf stellt den Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Flächen dar. In diesem Zusammenhang ist eine ortsrandbegleitende Eingrünung vorgesehen, welche der Einbindung der Gewerbefläche in das Landschaftsbild dient. Diese ist in ähnlicher Form auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen. Der wirksame Flächennutzungsplan entspricht damit bereits der geplanten Nutzung.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt bislang kein rechtskräftiger, bereits bestehender Bebauungsplan zugrunde. Es handelt sich demnach um eine erstmalige planungsrechtliche Festsetzung für diesen Bereich.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Nord – südlich der ST 2045, westlich der A29“. Dieser regelt die gewerbliche Nutzung östlich der geplanten Fläche und bildet zugleich eine städtebauliche Abgrenzung zur Staatsstraße sowie zur Kreisstraße.

Auf der westlichen Seite schließen unmittelbar die Bebauungspläne „GE Meitingen Nord I“ und „GE Meitingen Nord II – Via Claudia“ an. Diese stellen bereits ausgewiesene und erschlossene Gewerbegebiete dar, die in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit dem vorliegenden Planungsbereich stehen.

Abgesehen von den genannten Plänen bestehen keine weiteren unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Westendorf, welche mittig in der Planungsregion Augsburg liegt, ist gem. dem LEP 2023 im Bereich eines „Verdichtungsraums“ eingestuft. Gemäß Regionalplan Region Augsburg (9) liegt Westendorf auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Donauwörth und dem Oberzentrum Augsburg. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind für die Gemeinde Westendorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2023 und des RP 9 zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

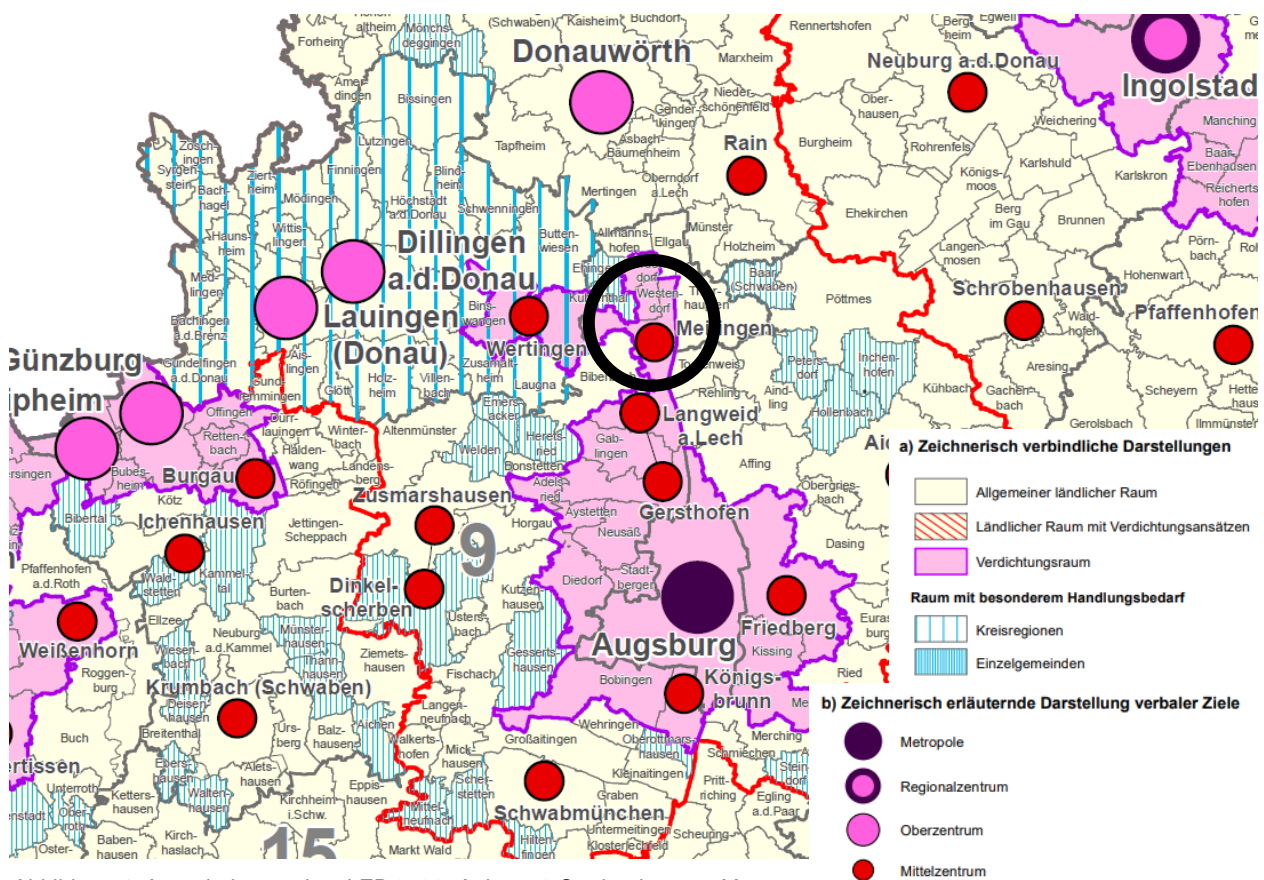


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

4.1.1 Raumstruktur

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z));

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).

[...] Die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sollen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten [...] (2.2.7 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

4.1.3 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

4.1.4 Freiraumstruktur

In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (7.1.3 (G))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die bedarfsadaptierte und ressourcenschonende Weiterentwicklung des ländlichen Raums als Lebensraum den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Westendorf auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Donauwörth und dem Oberzentrum Augsburg.

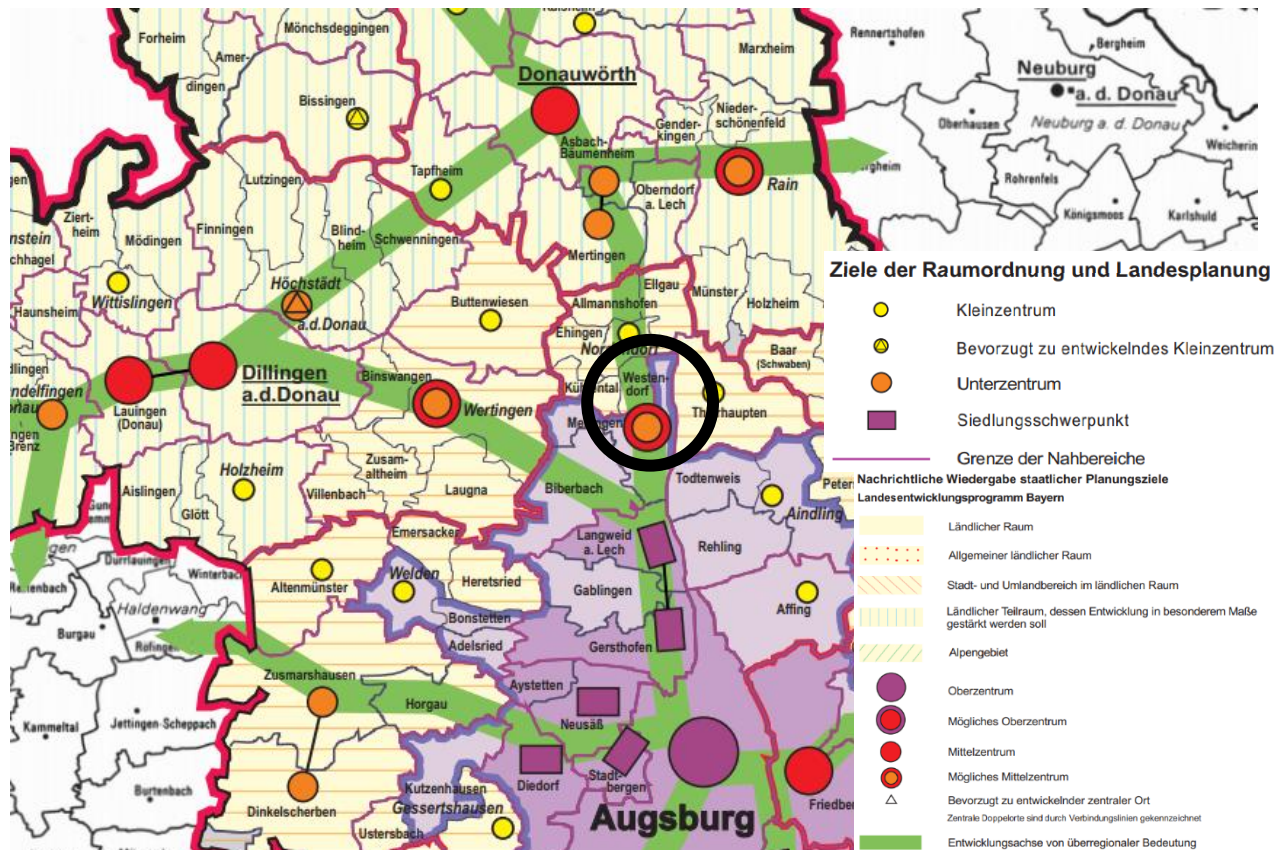


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).

Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann (A I 2 (G)).

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden [...] (B II 1.1 (Z)).

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

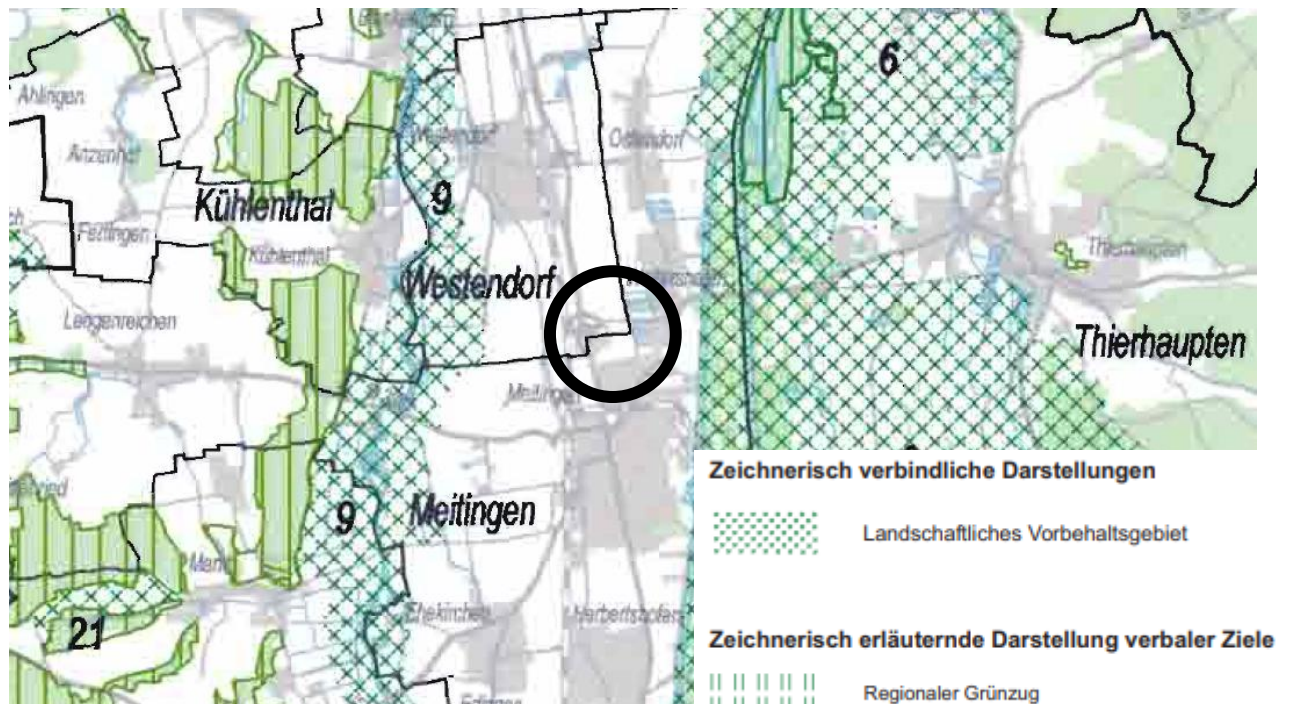


Abbildung 6: dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

4.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verfolgt die Gemeinde Westendorf das Ziel im Anschluss an bestehende gewerbliche Strukturen weitere Gewerbeflächen auszuweisen, um die Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu erhalten und zu stärken.

Viele Gewerbebetriebe haben bereits ihr Interesse hinterlegt. Damit kommt die Gemeinde Westendorf den Grundsätzen des LEP Bayern 2023 (die auch mit den Zielen und Grundsätzen B II 1.1, 2.2.1 und 2.2.2 des RP 9 einhergehen) nach, Arbeitsplätze bereitzustellen und zu sichern (1.1.1) sowie die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft zu verbessern (5.1). Auch ist die Planung im Sinne der LEP-Ziele/ Grundsätze 3.1 bis 3.3 sowie der RP-Ziele/Grundsätze B V 1.1 bis 1.4.

Die Planung entspricht und unterstützt die Grundsätze und Zielvorgaben des LEPs im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den weiteren Zielen und Grundsätzen des LEPs Bayern sowie des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) ist nicht erkennbar.

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Auf den derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen sollen bedarfsorientierte Gewerbeflächen entstehen. Unter Berücksichtigung der umliegenden gewerblichen Strukturen im Westen und Osten fügen sich die geplanten Flächen harmonisch in die bestehende bauliche Umgebung ein. Das Anbindungsgebot wird durch den unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende gewerbliche Flächen umfassend erfüllt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf schützenswerte Nutzungen sind dabei vergleichsweise gering. Zudem sollen die Gestaltungsfestsetzungen sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Konkret sollen im vorliegenden Bebauungsplan sowie im sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ des Marktes Meitingen Gewerbeflächen für mehrere Betriebe in verschiedenen Branchen geschaffen werden. Die Gemeinde Westendorf verzeichnet bereits eine Vielzahl an Interessenten.

Ziel der Planung ist es, dringend benötigte, fachspezifische Arbeitsplätze zu schaffen. Außerdem soll die Planung dazu beitragen, die lokale und regionale Wirtschaftskraft sowie die Infrastruktur zu sichern und zu stärken. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die ungenutzte Brachflächen erzeugt.

6.2 Verkehrskonzept

Die externe verkehrliche Erschließung ist über die bereits vorhandene „Via Claudia“ gewährleistet. Für die unmittelbare Zufahrt wurden mehrere Varianten geprüft, wobei letztlich eine Zufahrt im Süden durch den sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ gewählt wurde, die durch einen neu geplanten Kreisverkehr realisiert werden soll. Zudem sollen im sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen, die das gesamte Gewerbegebiet möglichst flächensparend erschließen. Innerhalb dieser Planstraßen 1 und 2 wird die Entwässerung sichergestellt, und es ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs vorgesehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden so gestaltet, dass eine Durchfahrt bis zu den im Osten an den Geltungsbereich „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ angrenzenden Gewerbeflächen möglich ist. Außerdem soll im Norden des sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ eine Ost-West-Verbindung in Form eines Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (Wasserleitungen) geschaffen werden.

6.3 Grünordnungskonzept

Das grundlegende Ziel der Planung ist der Leitgedanke des nachhaltigen Bauens. Dabei sollen die Auswirkungen des Klimawandels sowie die sparsame Nutzung der Ressource Fläche während des gesamten Planungsprozesses besonders berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Das Plangebiet wird im Norden bis zur Bauverbotszone durch bepflanzte private Grünflächen eingefasst. Diese Grünflächen sollen insbesondere zur Staatsstraße 2045 einen schonenden Übergang gewährleisten und gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dienen.

Eine Bepflanzung in Richtung Westen und Osten ist nicht vorgesehen, da dort bereits gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet angrenzen. Um eine gewerbliche Nutzung über den bestehenden unterirdischen Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen auszuschließen, werden hier private Grünflächen entsprechend festgesetzt.

Die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen werden extern hergestellt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen im räumlichen Umfeld und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebiets werden die zu überplanenden Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. So sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Damit sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen (Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros, Swinger-Clubs und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops“) sowie Beherbergungsbetriebe in jeglicher Form z. B. Hotels, Motels und Übernachtungsräume von Einsatzpersonal von den Gemeinden in diesem Gebiet nicht erwünscht sind, sind diese im Plangebiet nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenbezugspunkte bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Die GFZ wurde bewusst niedriger als der Orientierungswert gewählt. Dadurch soll der umgebenden Bebauung sowie der Ortsrandlage eine massive Bebauung vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK EG FFB). Bezugshöhe für OK FFB EG beim Hauptbaukörper ist 429,15 m ü. NHN; davon darf max. +/- 1,25 m abgewichen werden. Dieser Bezugspunkt wurde so festgesetzt, um die notwendige Flexibilität wahren zu können und um möglichst gering in das natürliche Gelände eingreifen zu müssen. Um die Errichtung von Laderampen zu gewährleisten, gilt bei Gebäuden mit untergeordneten Andockstationen für LKW kein Bezugspunkt für die OK FFB EG. Damit bleibt die notwendige Flexibilität gewahrt, um möglichst gering in das natürliche Gelände eingreifen zu müssen. Die GH wird auf maximal 12,50 m festgesetzt, um den Ortsbildcharakter zu erhalten.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung, errichtet werden dürfen. Dadurch wird die baurechtliche Umsetzung der geplanten Lager- und Produktionshallen ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden aufgrund der benötigten Gebäudelängen sowie zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität weiträumig festgesetzt.

Abstandsflächen, Abstandsregelung

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um die damit einhergehende Versiegelung zu begrenzen, gilt aus städtebaulichen Gründen, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Lärmschutzwände und Stellplätze sind davon ausgenommen. Es wird eine Pflicht für die Herstellung von Stellplätzen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO festgesetzt. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

7.5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Durch diese Maßnahme wird die Belastung des öffentlichen Kanalsystems reduziert, was bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Überflutungen beiträgt. Die Maßnahme fördert eine nachhaltige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken. Gespeichertes Regenwasser kann beispielsweise zur Bewässerung von Gärten genutzt werden, was den Frischwasserverbrauch senkt.

7.6 Grünordnung

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen, um die notwendige Versiegelung des Geltungsbereichs auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die Biodiversität zu maximieren. Außerdem wird durch diese Festsetzung eine maximale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und somit eine Minimierung eines potentiell auftretenden Oberflächenabflusses angestrebt.

Eine Mindestanzahl an Baumpflanzungen in den Baugrundstücken wird mit Bezug zu den Grundstücksflächen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Grundstücks zu erreichen und das örtliche Kleinklima zu verbessern.

Zur Abgrenzung zur Staatsstraße im Hinblick auf eine wirksame Ortsrandbegrünung und Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild sind die planzeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß der Artenliste flächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Sinne eines Feldgehölzes zu bepflanzen. Alternativ sind sie mit einer durchgehenden, mindestens 4-reihigen Hecke aus Bäumen (mind. 5 % Baumanteil) und Sträuchern mit Entwicklung artenreicher Säume und Extensivgrünland auf der Restfläche zu bepflanzen.

Um eine dauerhafte angemessene Durchgrünung zu gewährleisten sind die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzten Bepflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Weiter müssen die gepflanzten Bäume gegossen und im Wuchs gefördert werden. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert sowie eine städtebaulich angemessene Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke erzielt werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung und Erhöhung der Biodiversität vorangetrieben werden und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz erfolgen.

7.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm bzw. nach der DIN 4109 sind Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw...

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird.

Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16. BImSchV werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung dargestellte Teilfläche (TF 01) heranzuziehen.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,k}$) festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Die Zusatz-Emissionskontingente (tags oder nachts) sind ein konstanter Wert für einen Sektor bzw. für eine Sektor-Fläche. Die Sektor-Fläche ergibt sich durch die Richtungssektoren (Winkelangabe) und dem dazwischenliegenden Kreisbogen (Abstand). Es wurden damit Zusatzkontingente nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Anhang A.2 „Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren“ festgesetzt.

Das Zusatzkontingent der Sektoren gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang“ bis zum Winkel in der Spalte „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Diese Festsetzungsart nach der DIN 45691 wurde dahingehend weiter differenziert, indem das Zusatzkontingent in einem festen Abstand vom Basispunkt der Sektoren für den inneren Bereich ein vom äußeren Bereich abweichendes in der Regel höheres Zusatzkontingent erhalten.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-

Emissionskontingent von 3 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 5 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ der Gemeinde Westendorf sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ der Marktgemeinde Meitingen heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Die Ermittlung der Vorbelastung erfolgt anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes. Wenn in den Bebauungsplänen keine Festsetzung zu den zulässigen Schallemissionen enthalten sind, werden die zulässigen Emissionen anhand der vorliegenden Genehmigungsbescheide oder typischen Werten entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung angesetzt.

Bewertung der Lärmimmissionen

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der Zusatzbelastung durch das Plangebiet und der möglichen Zusatzbelastung durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ der Marktgemeinde Meitingen.

Betrachtung der Gebiete anhand der einzelnen Immissionsorte

Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA16-130-G05-T01-01 vom 17.09.2025 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.

Gewerbegebiet Bebauungsplan „Anschlusspunkt Meitingen Nord der B2 neu“ und Bebauungsplan „Meitingen Nord I“ (IO 33, IO 34)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte für Gewerbelärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten, wobei die rechnerische Pegelanhebung tagsüber bis zu 11,3 dB(A) und nachts bis zu 6,5 dB(A) beträgt.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Gewerbegebiet Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord, südlich der St 2045 und westlich der Kreisstraße A 29“ (IO 36, IO 37)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte für Gewerbelärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten, wobei die rechnerische Pegelanhebung tagsüber bis zu 11,8 dB(A) und nachts bis zu 11,4 dB(A) beträgt.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Allgemeines Wohngebiet Bebauungsplan „Wohngebiet Waltershofen Am Heckenweg – südlicher Abschnitt“ (IO 41)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte für Gewerbelärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten, wobei die rechnerische Pegelanhebung tagsüber 3,7 dB(A) und nachts 3,4 dB(A) beträgt.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Wohngebiet An der Haferfeldstraße, unüberplant (IO 42, IO 42, IO 44)

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte für Gewerbelärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten, wobei die rechnerische Pegelanhebung tagsüber bis zu 4,7 dB(A) und nachts bis zu 5,3 dB(A) beträgt.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Wohngebiet Bebauungsplan „Östlich der Meitinger Straße“, Gemeinde Westendorf (IO 45)

Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und anderen ähnlichen Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.

Ebenso werden Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts 50 dB(A) ausgeschlossen.

Schalltechnische Begründung des Ausschlusses der ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig betriebsbezogenen Wohnnutzungen

Entsprechend der TA Lärm ist in einem Gewerbegebiet nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) zulässig. Wenn die Betriebe die für die Nachtzeit festgesetzten Lärmemissionskontingente ausschöpfen kann es sich ergeben, dass in der Nachbarschaft innerhalb des Gewerbegebietes die Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegen. Somit kann nach den Maßgaben der TA Lärm durch diese Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft (im Gewerbegebiet) einen Abwehranspruch gegen diese Betriebe geltend machen werden. Dies hätte zur Folge, dass die Lärmemissionskontingente nicht ausgeschöpft werden können. Daher wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Hotels und ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghaus) mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen von nachts 50 dB(A) (mit offenbaren Fenstern) ausgeschlossen.

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen (Arztpraxis, Labor usw.) ist für den Nachtzeitraum der in der TA Lärm für den Tagzeitraum maßgebliche Immissionsrichtwert von 65 dB(A) heranzuziehen. Der Schutzanspruch richtet sich nach Nr. 6.1 der TA Lärm. Entsprechend der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 wird davon ausgegangen, dass benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben.

Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Dies erfolgte um die Ansiedlung verschieden lauter Betriebe zu ermöglichen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegliedert.

Im Gemeindegebiet befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Süd“. Innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ werden die maximalen Lärmemissionen durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 geregelt.

Die zulässigen Lärmemissionskontingente sind so festgesetzt, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt.

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60 \text{ dB(A)}$ vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig.

Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Süd“ wird ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 65 \text{ dB(A)}$ am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

Die Gemeinde Westendorf wird den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Süd“ als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten

Somit ist innerhalb des Gebietes der Gemeinde der Gebietstypus eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Westlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bundesstraße B2 und nördlich die Staatsstraße St. 2045. Von diesen Verkehrswegen werden Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße innerhalb des Geltungsbereichs des sich momentan in Aufstellung befindlichen Gewerbegebietes „Via Claudia Ost II“ der Marktgemeinde Meitingen hin zur Straße Via Claudia. Die Straße Via Claudia mündet in Richtung Norden in die Bundesstraße B2 sowie die Staatsstraße St2045. Alternativ ist eine Abfahrt von der Straße Via Claudia aus auch über die Donauwörther Straße nach Süden möglich.

Da die Erschließung des Plangebietes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Via Claudia Ost II erfolgt, wird die Ermittlung und Bewertung des planbedingten Fahrverkehrs auf den öffentlichen Verkehrswegen um schalltechnisch auf der sicheren Seite zu liegen in der Summe für beide Bebauungsplangebiete durchgeführt.

Es steht noch nicht endgültig und für alle Teilflächen fest, welche Nutzungen zukünftig innerhalb des Plangebiets angesiedelt werden. Entsprechend der aktuellen Planung wird in Summe für beiden Bebauungspläne ein mittleres Verkehrsaufkommen von insgesamt 1900 PKW-Fahrbewegungen und 90 LKW-Fahrbewegungen angesetzt.

Es zeigt sich, dass durch die Summe der angesetzten Fahrbewegungen aus dem Plangebiet und dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Gewerbegebietes Via Claudia Ost II“ die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Donauwörther Straße, der Via Claudia und der Staatsstraße St2045 vor allem zur Nachtzeit teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Die in der Summe durch die geplanten Bebauungspläne „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ und „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ hervorgerufenen möglichen Beeinträchtigungen an den Verkehrswegen werden als zumutbar angesehen.

7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens, sind Aufschüttungen zur Anpassung des Geländes auf dem Grundstück bis maximal der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig. Wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes sind dabei jedoch nicht zulässig. Etwaige notwendige Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig und Höhendifferenzen sind zudem durch Böschungen auszugleichen.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Dachformen, Dachneigungen

Im Sinne einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit werden keine besonderen Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen getroffen. Es sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Sheddächer (SD) zulässig. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden darf max. 35° betragen, um ein einheitlichen Ortsbildcharakter zu erhalten.

Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, sind zusammengebaute Gebäude in Gestalt, Dachform und Neigung aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungspriorität wird durch die zuerst errichteten Gebäude festgelegt. Unverkleidete Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut unzulässig (z.B. Binder, Fachwerk, etc.).

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an maximal zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Der maximale Flächenanteil pro Fassade darf dabei maximal 5 % betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Wandhöhen nicht überschreiten. Zulässig ist maximal ein Pylon pro Betrieb. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf nicht überschritten werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird erreicht, dass die Werbeanlagen nicht über die Gebäude hinausragen und damit das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen und sich Pylone mit dieser Dimensionierung in das umgebende gewerblich genutzte Ortsbild integrieren lassen.

Unzulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, grelle, blendende Lichter und Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass die sich Werbeanlagen den baulichen Anlagen unterordnen, sich besser in das städtebauliche Umfeld integrieren und insgesamt somit auch die Auffälligkeit des Betriebes in der Fernwirkung gemindert wird.

Die Regelungen zur Plakatierung und zu Bildwerfern dienen der geordneten städtebaulichen Ordnung, dem Vermeiden von unkontrollierter Werbung sowie dem Schutz des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit. Durch die Beschränkung auf zugelassene Anschlagflächen und die zeitliche Begrenzung bei Wahlplakaten wird eine übersichtliche, nachvollziehbare und kontrollierbare Werbegestaltung gewährleistet. Die Genehmigungspflicht für nicht gewerbliche Plakatierung und Bildwerfer stellt sicher, dass öffentliche Flächen nicht übermäßig oder störend genutzt werden und ermöglicht der Gemeinde Westendorf die Vermeidung von Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungen.

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden intern hergestellt.

9. ARTENSCHUTZ

Zum vorliegenden Bebauungsplan liegt eine gutachterliche Stellungnahme saP vor (Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Stand 29.08.2025). Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt.

Brutvogelerfassungen wurden im Frühjahr 2025 gemäß der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005) (Schritt 2) durchgeführt. Die Kartierung wurde an sieben Terminen während der Brutzeit ausgeführt: Vier Begehungen erfolgten am 20.3., 17.4., 22.5. und 11.6.2025 zur Hauptgesangszeit morgens. Zwei weitere Begehungen erfolgten am 28.3., 30.4. und 24.6.2025 abends mit Klangattrappe, da dies die beste Erfassungszeit für Feldhühner ist. Bei den Kartierungen konnten keine Feldvögel festgestellt werden. Eine Betroffenheit von Feldvogelarten ist also nicht gegeben. Auch die Kartierung von Zauneidechsen wurde in vier Begehungen durchgeführt. Diese bezog sich auf Habitate in randlicher Lage zum Planungsgebiet. Auch dabei wurden keine Eidechsen festgestellt. Eine Betroffenheit von Zauneidechsen ist also nicht gegeben. Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geeigneten Habitate.

Es kommen im Planungsgebiet also keine saP-relevanten Arten vor. Die Notwendigkeit für die Prüfschritte „Prüfung der Verbotstatbestände“, „Prüfung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)“ und „Ausnahmeprüfung entfällt somit. Aus artenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

10. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen. Dies wirkt einer Aufheizung der Flächen entgegen.

- Es werden private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenartenliste zu pflanzen. Diese Maßnahmen wirken ebenfalls einer Aufheizung der Flächen entgegen und tragen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz bei.
- Das Gebiet wird an vorhandene Bebauung ausgewiesen, damit sind kürzere Erschließungswege gewährleistet.
- Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gespeichert.

Solarenergie

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Im Falle eines Neubaus bestehen außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	27.457 m ²	100,0 %
GE	23.953 m ²	87,2 %
Private Grünflächen	3.478 m ²	12,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	26 m ²	0,1 %

D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, hat die Gemeinde Westendorf beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen zu schaffen. Direkt südlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzend plant der Markt Meitingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i.d.F. vom 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), die Flächennutzungspläne der Gemeinden und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf ist der Planungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Schutzgebiete, schutzwürdiger Biotope oder Naturdenkmälern.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-7-7431-0106 „Siedlung der Vorgeschichte, Körpergräber des Frühmittelalters“. Ansonsten befinden sich keine bekannten Denkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Umgriffs des Geltungsbereichs.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

- Art und Menge an Strahlung: Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der hinzukommenden häuslichen Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Es sind derzeit keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, die durch eine Kumulierung der Auswirkungen zu weiteren Auswirkungen führen würden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine strukturarme offene (Acker-)Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Unmittelbar am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Ökoflächenkataster. Der gemäß Genehmigung vom 15.11.2017 durchzuführende Ausgleich ist laut dem Entwicklungsziel: B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur.

Aufgrund der Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Bebauung direkt angrenzend im Westen und Osten sowie die direkt anschließende Straße „Via Claudia“ im Westen und die Staatsstraße 2045 im Norden kann für die recht stöempfindliche Arten Kiebitz und Feldlerche zum jetzigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass ein Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht anzunehmen ist.

Wachtel und Rebhuhn sind toleranter als Kiebitz oder Feldlerche. Aufgrund der ausgeprägten Siedlungsnähe ist jedoch auch bei diesen Arten nicht von optimalen Bruthabitaten auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingt

Baubedingt erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen. Dies kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingt

Durch die Bodenversiegelung gehen Lebensräume für Offenlandarten verloren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Ackerfläche aufgrund ihrer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweist. Des Weiteren wird im Zuge der Planung durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern das Struktureichtum im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht.

Bewertung:

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Die biologische Vielfalt wird durch die Grünmaßnahmen und Schaffung von Lebensräumen sogar erhöht, wodurch eine Aufwertung und somit eine positive Auswirkung auf die Biodiversität erwartet werden kann.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ ausschließlich die Bodenart 85:

Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsand bis -schluff und / über Carbonatsandkies (Auensediment, braun); ältere Auenbereiche.

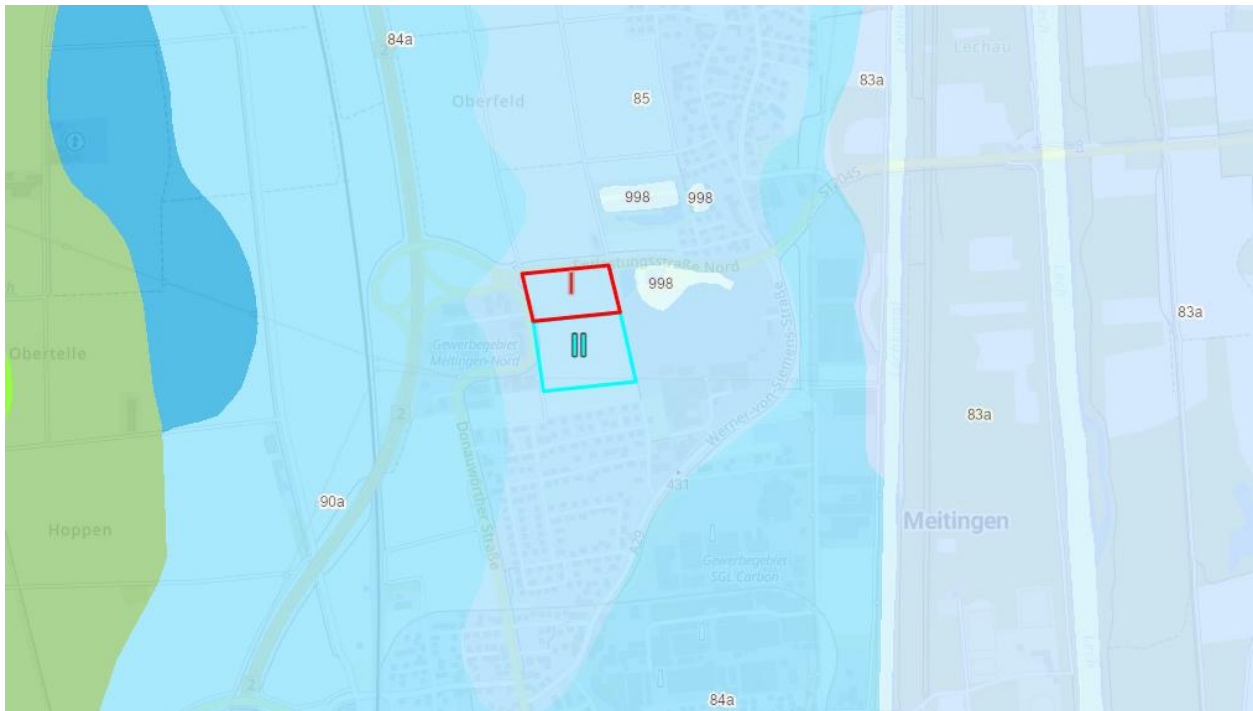


Abbildung 7: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte, Geltungsbereich (rot umrandet), dem BP „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ (blau umrandet), © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025, o. M.

Aktuell wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt: Regelmäßig werden Düngemittel und Wirtschaftsdünger ausgebracht, gefolgt von Bodenbearbeitungen zu Anbau und Ernte.

Die Geologische Einheit besteht aus Ablagerungen im Auenbereich, meist aus dem Jungholzän sowie polygenetischen Talfüllungen, die z.T. aus der Würmzeit stammen. Das Gestein wird als Mergel, Lehm, Sand, Kies sowie z.T. Torf beschrieben.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Eine Überbauung liegt hier noch nicht vor. Sowohl westlich als auch östlich des Plangebiets befinden sich bereits Gewerbegebiete.

Die Bodenzahl erreicht auf dem Gebiet der Gemeinde Westendorf einen Wert von 73 (Ackerzahl 70), was im bundesweiten Maßstab eine überdurchschnittliche Bodenqualität widerspiegelt. Bodenartlich befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Westendorf Lehm. Aufgrund einer auffallend geringen Austauschhäufigkeit des Bodenwassers wird zudem das Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe als sehr hoch bewertet. Die Schutzwürdigkeit des Standortes wird insgesamt als sehr hoch eingestuft.

Angaben Bodenschätzung auf dem Gebiet der Gemeinde Westendorf	
Kulturart	A
Bodenart	L
Zustands- / Bodenstufe	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	AI
Boden- / Grünlandgrundzahl	73
Acker- / Grünlandzahl	70
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	150
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK _{We}	225,8
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	4
Ertragsfähigkeit	4
MITTELWERT	3,8
BEWERTUNGSERGEBNIS	sehr hoch

Tabelle 1: Bodenschätzung für die Flurstücke 507, 508 und 508/1 der Gemeinde Westendorf; Eigene Berechnung; Quellen: BayernAtlas, UmweltAtlas 2025

Auswirkungen:

Baubedingt

Durch Abtragungen und Aufschüttungen sind Erdbewegungen zu erwarten. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet.

Anlagebedingt

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch das neue Gewerbegebiet gegenüber der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und zwar mit einer GRZ von 0,8 entsprechend den Orientierungswerten für Gewerbegebiete.

Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Reduzierung der zulässigen Grundfläche, etc). Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Sowohl im Westen als auch im Osten grenzen Gewerbegebiete an, im Westen verläuft die Via Claudia und im Norden die Entlastungsstraße Nord (Staatsstraße).

Auswirkungen:

Baubedingt

Baubedingt ist eine temporäre Einschränkung der Flächennutzbarkeit durch den Baustellenbetrieb unvermeidbar.

Anlagebedingt

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird landwirtschaftliche Fläche dauerhaft der Nutzung entzogen.

Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung durch die nach zwei Seiten angrenzenden Gewerbegebiete sowie die im Westen verlaufende Via Claudia und die im Norden verlaufende Entlastungsstraße Nord ist die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche dennoch als lediglich **gering** einzustufen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, liegt jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQextrem).

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese ist potentiell Düngeeintrag anzunehmen.

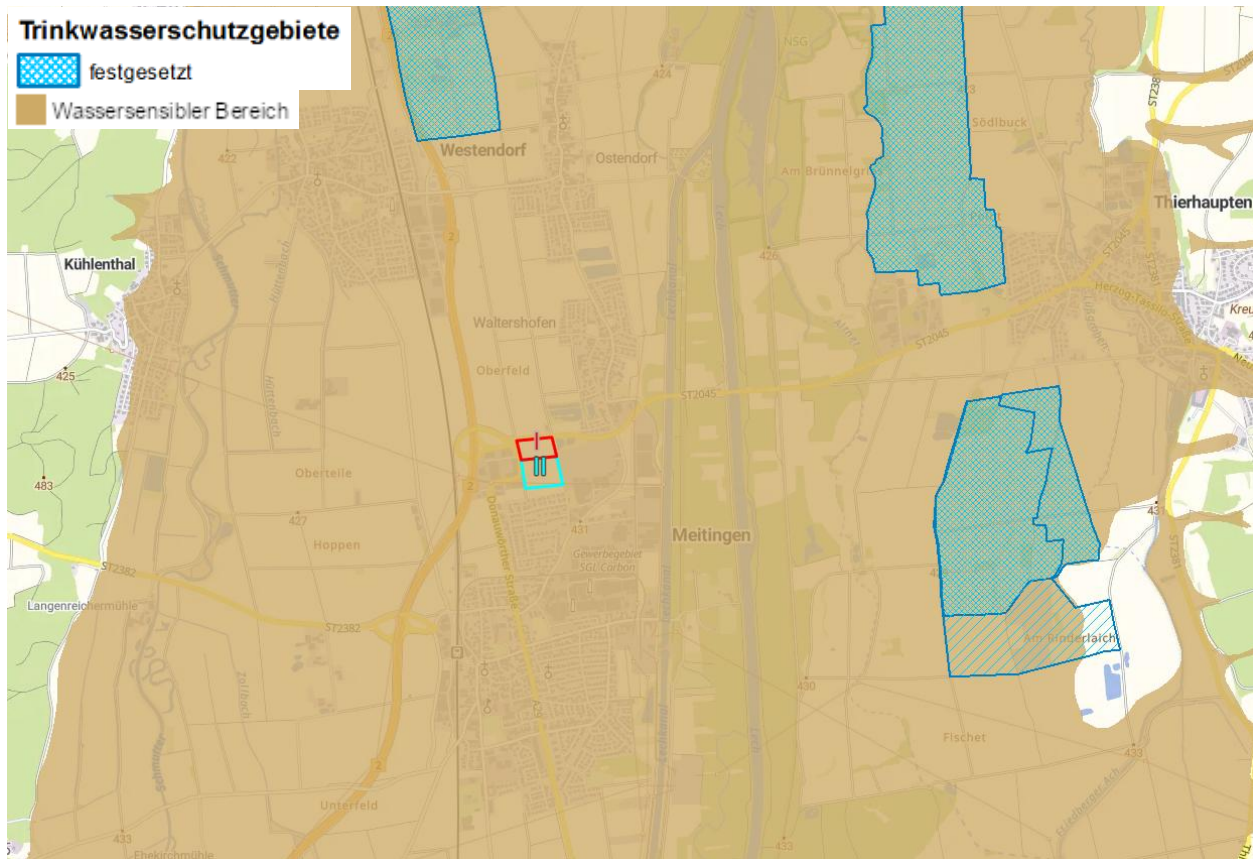


Abbildung 8: Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiete sowie wassersensibler Bereich, Geltungsbereich (rot umrandet), dem BP „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ (blau umrandet), ©BayernAtlas 2025, o. M.

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustellen-einrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Anlagebedingt

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Der Untergrund im Plangebiet weist gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landes-amtes für Umwelt aufgrund von Kiesvorkommen prinzipiell eine gute Durchlässigkeit auf, wel-che lediglich durch die darüber liegende Bodenart Lehm etwas herabgesetzt ist. Eine Versi-ckerung von Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet möglich.

Ein möglicher Düngemiteleintrag bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle aus.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und kann aufgrund rascher nächtlicher Abkühlung als Kaltluftschneise zwischen den beiden benachbarten Gewerbegebieten dienen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können außerdem phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das weiter südlich gelegene Siedlungsgebiet gelangen. Aufgrund ihrer Kleinräumigkeit hat die Fläche insgesamt jedoch nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Auswirkungen:

Die unvermeidbare Versiegelung im Bereich des zu errichtenden Gewerbegebietes führt zu einer lokalen Abnahme des Kaltluftentstehungsgebietes. Jedoch werden durch Eingrünung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern schattenspendende Strukturen geschaffen, die im Vergleich zu offenem Grünland einen größeren Kühleffekt aufweisen. In Gesamtzusammenschau dürften sich die beiden Effekte in etwa aufheben.

Bewertung:

Insgesamt ist mit lediglich **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Derzeit erfüllt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche eine gewisse Versorgungsfunktion und bindet Arbeitskraft an die Gemeinde. Mit der Errichtung eines Gewerbegebietes wird die Bindung ortsansässiger Bevölkerung an die Gemeinde erhöht. Die Biodiversität wird am Ort der externen Ausgleichsfläche durch entsprechende Festsetzungen erhöht.

Relevante Einflüsse sind die aus den benachbarten Gewerbegebieten bereits bestehenden Immissionen insbesondere in Form von Lärmbelastung. Außerdem können Gerüche aus der Düngung sowie möglicher Lärm bei der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Umgebung vorkommen. Eine Lärmbelastung geht ferner von der im Norden verlaufenden Entlastungsstraße Nord aus.

Auswirkungen:

Mit Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ werden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Insgesamt ist der betroffene Anteil jedoch derart gering, dass keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Arbeitsplatzsituation vor Ort zu befürchten sind. Im Gegensatz dazu steht die neu gewonnene Nutzung als Gewerbegebiet, wodurch auch ein neuer Arbeitsraum geschaffen wird.

Bewertung:

Es ist mit **keinen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Gebiet dient derzeit nicht als Naherholungs- oder Freizeitgebiet. Landschaftlich dominieren die beiden Gewerbegebiete westlich und östlich des Plangebietes sowie die Entlastungsstraße Nord im Norden des Plangebietes.

Auswirkungen:

Baubedingt

Baubedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baustellenbetrieb.

Anlagebedingt

Anlagebedingt fügt sich das Vorhaben nahtlos in die bereits vorhandene Struktur zwischen den beiden bereits vorhandenen Gewerbegebieten ein.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Siedlungsstruktur. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild oder die Ökologie zu erwarten.

Bewertung:

Es sind **keine** nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-7-7431-0106 „Siedlung der Vorgeschichte, Körpergräber des Frühmittelalters“.

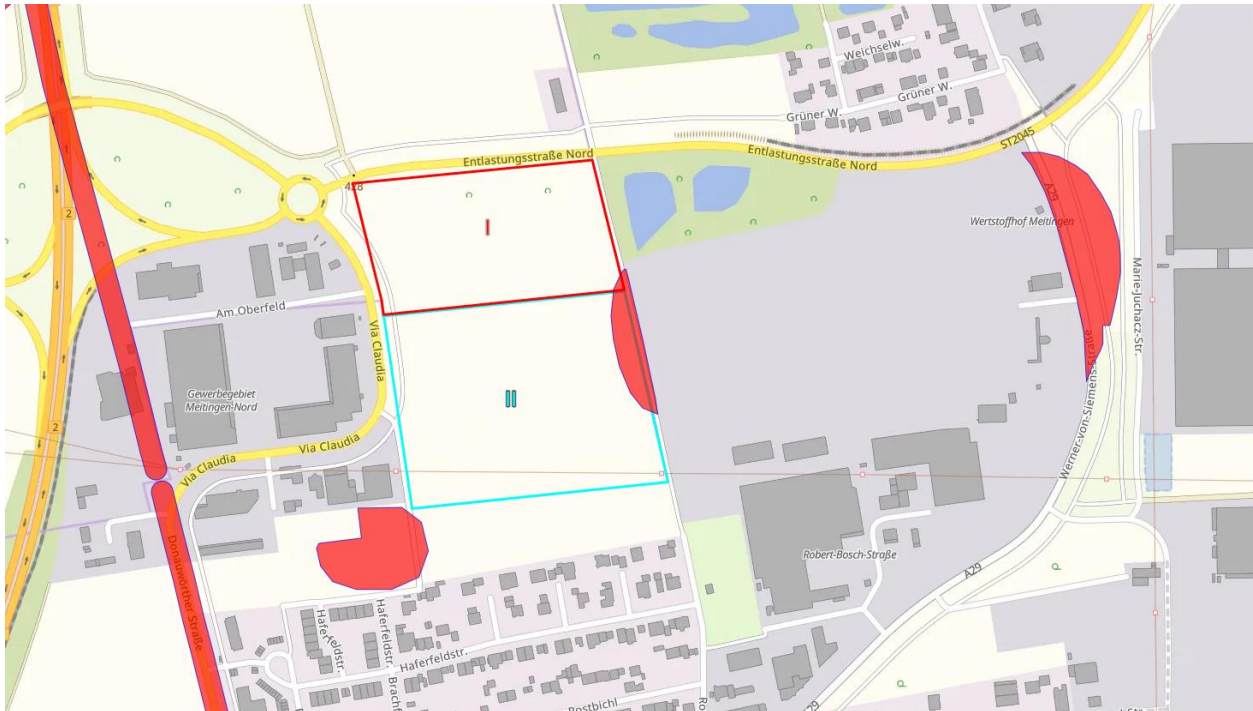


Abbildung 9: Ausschnitt Denkmaldaten, Geltungsbereich (rot umrandet), dem BP „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ (blau umrandet), bekannte Bodendenkmäler (Flächenfüllung kräftig rot), ©BayernAtlas 2025, o. M.

Vorsorglich wurde der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen und der Inhalt des Art. 7 BayDSchG nachrichtlich in die Textlichen Hinweise übernommen.

Des Weiteren wurde bereits ein Gutachten zum Denkmalschutz in Auftrag gegeben, dessen Erkenntnisse im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden werden.

Auswirkungen:

Die Planungsfläche hat zum jetzigen Erkenntnisstand voraussichtlich **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich aufgrund der Kleinräumigkeit des Bebauungsplans und der durch Festsetzungen garantierten Minimierung negativer Eingriffsfolgen nicht.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich weiterhin als intensive landwirtschaftliche Fläche mit potentielltem Düngemiteleintrag ohne besonderen gestalterischen Wert oder besondere Eignung als biodiversitätsförderndes Habitat genutzt werden.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Eingrünung
- Erhöhung der Lebensraumvielfalt

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der GRZ auf 0,8
- Durchführung von Erdarbeiten nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731
- Verweis auf Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden e.V.

Schutzgut Wasser

- Wasseraufnahmefähige Beläge nicht überbauter Grundstücksflächen
- Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung infolge Starkregenereignisse

Schutzgut Klima und Luft

- Baum- und Strauchpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen sowie externen Ausgleichsflächen
- Zusätzlich ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenartenliste zu pflanzen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung im nördlichen Bereich

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Verweis auf Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021), im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dennoch auszugleichen.

Berechnung Ausgleich

Im Folgenden wird die Berechnung der Eingriffsermittlung sowie des Ausgleichsumfangs tabellarisch dargestellt:

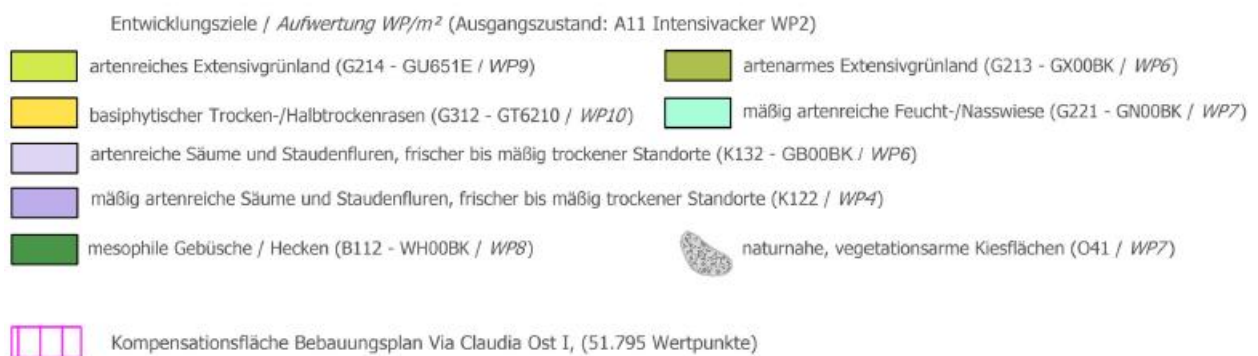
Eingriffsermittlung BP "Gewerbegebiet Via Claudia Ost I"													
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume													
Bezeichnung BNT				Bewertung		Fläche		WP		Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)		WP Ausgleichsbedarf	
Intensiv bewirtschafteter Acker (nach Planung GE)				gering		23.979		3		0,8		57549,6	
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten												57.549,60	
Planungsfaktor				Begründung					Sicherung		% (max. 20%)		
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen				Lebensraum für Tiere und Pflanzen, stellen vielfältige Ökosystemleistungen für Menschen bereit							5		
Versickerungsfähige Beläge				Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens							5		
Summe											10		
Summe Ausgleichsbedarf (WP)												51.794,64	
Ausgleichsumfang BP "Gewerbegebiet Via Claudia Ost I"													
Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume												
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme						
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichs- umfang (WP)				
1	G11	Intensiv bewirtschafteter Acker	3	G214	Extensivgrünland (großer Teil artenreich)	10,00	7.399,00	7,00	51.795				
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten													51.795

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 5.820 m² bzw. 51.795 Wertpunkten soll extern auf Teilflächen der Flurnummer 722/48 des Marktes Thierhaupten hergestellt werden.

Textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Gemeinde stattfinden. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Marktes Meitingen und wurden bereits angelegt.

Es sind die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen gemäß dem Bestands-, Pflege- und Entwicklungsplan von Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR (Abbildung 10) herzustellen.



Biotop-/Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche (m ²)
artenreiches Extensivgrünland	49.748	5.527,5
mäßig artenreiche Feucht-/Nasswiese	1.837	262,5
vegetationsfreie/-arme Kiesfläche	210	30
Gesamt	51.795	5.820

Abbildung 10: Lageplan Ausgleichsfläche mit Legende (© Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR), o. M.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch die intensive Landwirtschaft sowie die landschaftliche Vorbelastung in Form der beiden unmittelbar benachbarten Gewerbegebiete verhältnismäßig niedrig.

Im Vorfeld wurden verschiedene Zufahrtsvarianten über die Via Claudia geprüft. Aufgrund der Grundstücksverteilungen der ansiedelnden Gewerbebetriebe und des Verkehrsaufkommens an der Via Claudia wurde die südliche Zufahrtsvariante im sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ des Marktes Meitingen als die sinnvollste bewertet. Neben der für den Bebauungsplan vorgesehenen Variante gab es auch eine Option mit einer möglichen Ringerschließung. Die Gemeinden haben sich jedoch aufgrund des Verlusts von Gewerbeflächen gegen diese Variante entschieden.



Abbildung 11: Variante der möglichen Ringerschließung, o. M.

6. MONITORING

Die Gemeinde Westendorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 03.07.2024
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf i. d. F. v. 11.02.2003
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	keine
Kultur- und Sachgüter	gering

GEMEINDE WESTENDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 28.11.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25027
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Westendorf hat mit Beschluss vom 26.11.2025 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.2025 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ wird damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Westendorf.

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nachstehende Umweltbelange wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	keine
Kultur- und Sachgüter	gering

Die biologische Vielfalt wird durch die Grünmaßnahmen und Schaffung von Lebensräumen sogar erhöht, wodurch eine Aufwertung und somit eine positive Auswirkung auf die Biodiversität erwartet werden kann. Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Reduzierung der zulässigen Grundfläche, etc). Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können in der Gemeinde Westendorf angefragt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Konkreter Bedarf beschreiben.	Konkretisierung des Bedarfs in der Begründung unter Punkt 1.
Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.	Anpassung der Präambel.
Einfügen des neuen § 19 Abs. 5 BauNVO.	Streichen des Hinweises unter § 2 Abs. 1 der Textlichen Festsetzungen.
Definition der Bezugshöhe für Sheddächer.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 2 Abs. 2 Nr. 1.
Redaktionelle Überarbeitung des Satzbaus.	Definition der Bezugshöhe unter § 2 Abs. 2 Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen.
Rechtsklare Formulierung der abweichenden Bauweise.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 3 Abs. 1.
Festsetzungen zu regenerativen Energien.	Keine Festsetzung aufgrund gesetzlicher Vorgaben. Streichen des § 5 Abs. 1 der Textlichen Festsetzungen.
Rechtsklare Festsetzung zu Geländeänderungen.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 8 Abs. 1.
Rechtsklare Überarbeitung der Festsetzung zu Nebengebäuden.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 9 Abs. 1 Nr. 5.
Textliche Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	Textliche Festsetzungen unter § 6 Abs. 2.
Abwehrender Brandschutz.	Textliche Hinweise unter dem Punkt 7.
Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung.	Einarbeitung der schalltechnischen Untersuchung unter § 7 der Textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie in die Planzeichnung.
Prüfen des Vorkommens von feldbrütenden Arten.	Bestandteil des Artenschutzgutachtens.

Festsetzen des Ausgleichsflächenbedarfs.	Festsetzungen zu Flächen außerhalb des Gemeindegebietes sind nicht zulässig.
Mindestangaben zu Ausgleichsflächen.	Ergänzung des Lageplans mit Beschreibung im Umweltbericht unter Punkt 4.2.
Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen.	Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers wird nicht zum Nachteil eines tiefen liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert.
Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG.	Kenntnisnahme.
Aktualisierung der Regelwerke zur Niederschlagswasserbeseitigung.	Anpassung der Textlichen Hinweise unter Punkt 2.1.
Empfehlungen zu Gebäuden und Elektrotankstellen.	Textliche Hinweise unter dem Punkt 8.
Bodenerosion unproblematisch und Begriff Wirtschaftsdünger statt Jauche.	Anpassung des Umweltberichts unter Punkt 2.2.
Beschönigte Darstellung der Entwicklungsziele.	Verweis auf die Stellungnahmen der Regierung von Schwaben und des Regionalen Planungsverbands, wonach den Zielen des LEP nicht widersprochen wird.
Ausschluss der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen.	Veräußern der Flächen in Eigenverantwortung.
Rechtsklare Überarbeitung der maximalen Bezugshöhe.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1.
Rechtsklare Überarbeitung der Bezugshöhe für LKW-Andockstationen.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2.
Rechtsklare Überarbeitung der Formulierung zur Pflicht für die Herstellung von Stellplätzen.	Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter § 4 Abs. 1.
Zweifel der Rechtsgrundlage zum Festsetzen von Plakatierungen.	Festsetzungen zu Werbeanlagen gemäß Art. 81 BayBO. Verschieben der Textlichen Festsetzungen zu § 9 Abs. 2.
Zeitliche Darlegung der Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung.	Anpassung Punkt 4.2 im Umweltbericht. Ausgleichsflächen befinden sich im

	Eigentum des Marktes Meitingen und wurden bereits angelegt.
Einhaltung der Vorgaben der Abgrabungsgenehmigung.	Kenntnisnahme.
Konkretisierung der Dokumentation der Begehungen in der saP.	Ergänzungen in saP und in der Begründung unter Punkt 9.
Art. 8 BayDschG könnte ausreichen.	Art. 7 BayDschG, da aktuelle Einstufung als Bodendenkmal.
Plangebiet grenzt an Kreisstraße.	Anpassung des Punkts 3.2 in der Begründung.

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Vorfeld wurden verschiedene Zufahrtsvarianten über die Via Claudia geprüft. Aufgrund der Grundstücksverteilungen der ansiedelnden Gewerbebetriebe und des Verkehrsaufkommens an der Via Claudia wurde die südliche Zufahrtsvariante im sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ des Marktes Meitingen als die sinnvollste bewertet. Neben der für den Bebauungsplan vorgesehenen Variante gab es auch eine Option mit einer möglichen Ringerschließung. Die Gemeinden haben sich jedoch aufgrund des Verlusts von Gewerbeflächen gegen diese Variante entschieden.