



Projekt-Nr. 6686-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Areal Zehentstadel“

Gemeinde Woringen



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 15. September 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Bedarfsermittlung	4
3	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	7
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	8
3.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	10
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	11
4.2	Bestehende Bebauungspläne	11
5	Beschreibung des Plangebietes	12
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	12
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	12
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	14
6	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept	15
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	15
7.1.2	Mischgebiet	16
7.1.3	Gewerbegebiet (mit Emissionsbeschränkungen)	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet	17
7.2.2	Mischgebiet	18
7.2.3	Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen	18
8	Bauweise, Grenzabstände	18
9	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	19
10	Gestaltungsfestsetzungen	20
10.1	Dachformen	20
10.2	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	20
10.3	Einfriedungen	20
10.4	Werbeanlagen	21
11	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
12	Verkehrerschließung	21
13	Ver- und Entsorgung, Erschließung	21
13.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	21
13.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	23
14	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	24
15	Ausgleich	26
16	Abgrabungen und Aufschüttungen	26
17	Immissionsschutz	27
17.1	Verkehrslärmimmissionen	27

17.2	Gewerbelärmimmissionen	27
18	Artenschutz	28
19	Abwehrender Brandschutz	31
20	Denkmalschutz	31
20.1	Baudenkmäler	31
20.2	Bodendenkmäler	32
21	Klima und Energie	32
22	Erschließung und Bodenordnung	33
23	Umweltbericht	33
23.1	Rechtliche Grundlagen	33
23.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	34
23.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	34
23.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	35
23.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	36
23.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	36
23.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
23.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	37
23.6.3	Schutzgut Fläche	39
23.6.4	Schutzgut Klima und Luft	39
23.6.5	Schutzgut Mensch	40
23.6.6	Schutzgut Landschaft	41
23.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
23.6.8	Kumulative Auswirkungen	42
23.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	43
23.7.1	Eingriffsermittlung	43
23.7.2	Ausgleichsbilanzierung	46
23.7.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	50
23.8	Planungsalternativen	51
23.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	51
23.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	51
23.11	Monitoring und Überwachung	52
23.12	Zusammenfassung	52
24	Planungsstatistik	53
25	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	53
26	Bestandteile des Bebauungsplanes	54
27	Anlagen	54
28	Verfasser	54

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Woringen stellt vorliegenden Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets neben der Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebietes und der Sicherung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen auf. Durch die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets soll die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde bedient werden.

2 Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung erfolgt nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020. Im Detail ist die Bedarfsermittlung der Begründung zur zugehörigen Flächennutzungsplanänderung „Areal Zehentstadel“ im Parallelverfahren zu entnehmen.

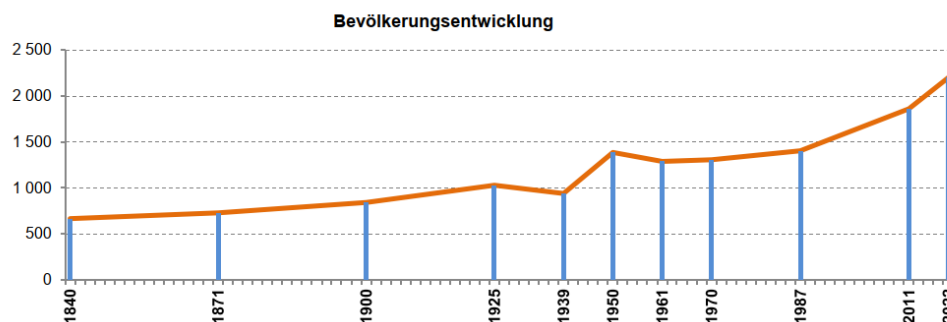
Die Bedarfsermittlung bezieht sich nachfolgend auf den Wohnbauflächenbedarf, da nur für die geplanten allgemeinen Wohngebietsflächen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden und es sich bei den im Plangebiet überplanten Misch- und Gewerbegebietsflächen um genutzte Bestandsgebiete handelt.

Die Gemeinde Woringen steht zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, die durch die bestehenden Baugebiete und die Flächenpotenziale nicht gedeckt werden können. Zur Nachfrage nach Baugrundstücken trägt u.a. die Nähe zur Stadt Memmingen bei.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist in der Vergangenheit durch eine stete Zunahme gekennzeichnet.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2022 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	665	231,0	37	2013	1 884	19	1,0
01.12.1871	729	201,9	41	2014	1 904	20	1,1
01.12.1900	842	161,4	47	2015	1 966	62	3,3
16.06.1925	1 029	113,9	57	2016	1 953	- 13	- 0,7
17.05.1939	938	134,6	52	2017	2 057	104	5,3
13.09.1950	1 387	58,7	77	2018	2 088	31	1,5
06.06.1961	1 289	70,8	72	2019	2 102	14	0,7
27.05.1970	1 306	68,5	73	2020	2 153	51	2,4
25.05.1987	1 405	56,7	78	2021	2 213	60	2,7
09.05.2011	1 863	18,1	104	2022	2 201	- 12	- 0,5

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2023, Gemeinde Woringen

Wichtige Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus geben andere Faktoren, wie die Entwicklung der Haushaltszahlen und Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren oder die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Hinweise für die Ermittlung des Bedarfes.

Detaillierte Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Woringen sowie den Landkreis Unterallgäu liegen durch das Bayerische Landesamt für Statistik vor. Diese werden gemeinsam mit der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre (Zeitraum 2013 bis 2022) und deren Fortschreibung für die Zukunft herangezogen.

Wesentlich beeinflusst wird der künftige Wohnungsbedarf weiterhin durch eine Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Der damit verbundene Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,14 % pro Jahr bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt.

In Summe aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf kann damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Wohneinheiten (WE) für die Gemeinde Woringen von ca. 112 WE bis zum Jahr 2037 abgeschätzt werden.

Aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Woringen.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 – Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Woringen Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021).

Aufgrund dessen ist der ermittelte Wohnbaulandbedarf 2037 als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz anzusehen.

Eine aktuell erstellte Übersicht der Gemeinde Woringen über freie Grundstücke/Bauplätze im Bestand zeigt zwar, dass gegenwärtig zahlreiche Grundstücke unbebaut sind, jedoch ist die Gemeinde Woringen nur im Besitz eines einzigen unbebauten Grundstücks (Flurnummer 152/77). Auf die anderen Grundstücke hat die Gemeinde Woringen keinen Zugriff. Zudem ist die Gemeinde auch nicht in Besitz von leerstehenden Gebäuden.

Potenzielle Baugebiete (Bauflächendarstellung im FNP) können gegenwärtig aufgrund der Nichterwerbbarkeit durch die Gemeinde nicht weiterverfolgt werden.

Seit vielen Jahren werden Bauplätze in Woringen nur noch mit „Bauzwang“ verkauft. So wird bestimmt, dass die geplanten Gebäude nach einer vereinbarten Frist bezugsfertig sein müssen und ein Rückkauf nur über die Gemeinde zulässig ist, um Spekulationsgeschäfte zu unterbinden.

Selbstverständlich fördert die Gemeinde Woringen die Inanspruchnahme leerstehender Immobilien sowie unbebauter Grundstücke in privater Hand. Bisher sind jedoch fast alle Bestrebungen der Gemeinde leerstehende Gebäude einer Wiedernutzung zuzuführen, ohne Erfolg gewesen.

Bzgl. der unbebauten Grundstücke versucht die Gemeinde über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Aufgrund der überschaubaren Größe des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft undgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Gemeinde Woringen wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren und dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen zu können. Da dieses jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Gemeinde Woringen vorliegende Baulanddarstellung für die Zukunft ihrer Gemeinde als erforderlich.

Aufgrund weitreichender fehlender Flächenverfügbarkeiten seitens der Gemeinde Woringen können vorhandene innerörtliche Flächenreserven wie Baulücken oder Potenzialflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Innenbereich nicht in dem Umfang herangezogen werden, wie sie theoretisch planungsrechtlich gegeben sind. Im Hinblick auf die im Besitz der Gemeinde Woringen befindliche Fläche ist kein Entwicklungsspielraum seitens der Gemeinde vorhanden. Es besteht demnach eine sehr große Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Flächenpotential für die Wohnbaulandentwicklung und den tatsächlich zu mobilisierenden Flächen im Gemeindegebiet.

De facto stehen der Gemeinde Woringen die innerörtlich bestehenden Potentialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Sie stellen einen nicht kalkulierbaren Faktor für die bauliche Innenentwicklung dar, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Gemeinde Woringen keine Verkaufsabsichten bekannt sind.

Das seitens der Gemeinde Woringen geplante Baugebiet wird entsprechend der vorliegenden Nachfragen entwickelt. Anhand der zuvor dargestellten prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Woringen ist die vorliegende Baugebietsentwicklung verhältnismäßig und entspricht dem Bedarf der Gemeinde. Die gewählte Plangebietsgröße wurde u.a. deshalb gewählt, damit die Gemeinde ein in sich stringentes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Gebietsergänzungen des Bestandes vornimmt. Eine Füllung des vorliegenden Baugebietes ist aufgrund der Größe für die nächsten Jahre vorgesehen. Grundsätzlich ist anzuführen, dass die Gemeinde Investitionen der vorliegenden Größenordnung überlegt und bedarfsorientiert vorsieht, um unter anderem die Belastungen für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Die Gemeinde Woringen gewichtet aufgrund der dargelegten Erfordernisse die Entwicklung von Wohnbauflächen höher als die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets und den kleinräumigen Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche im gegenständlichen Plangebiet.

Die Gemeinde Woringen sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

3 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Gemeinde Woringen ist im LEP Bayern als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Memmingen. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

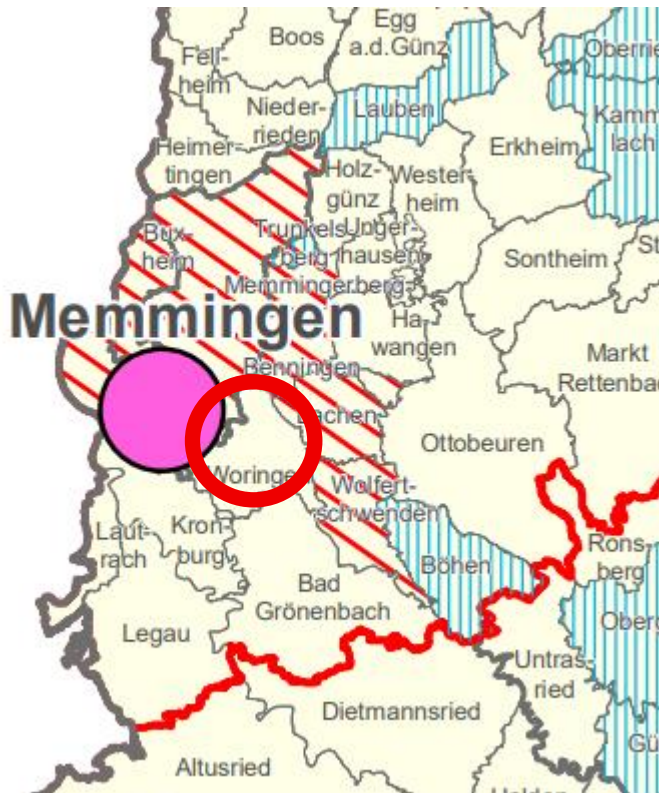


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen

durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (G 1.2.2)

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Woringen im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vorhanden.

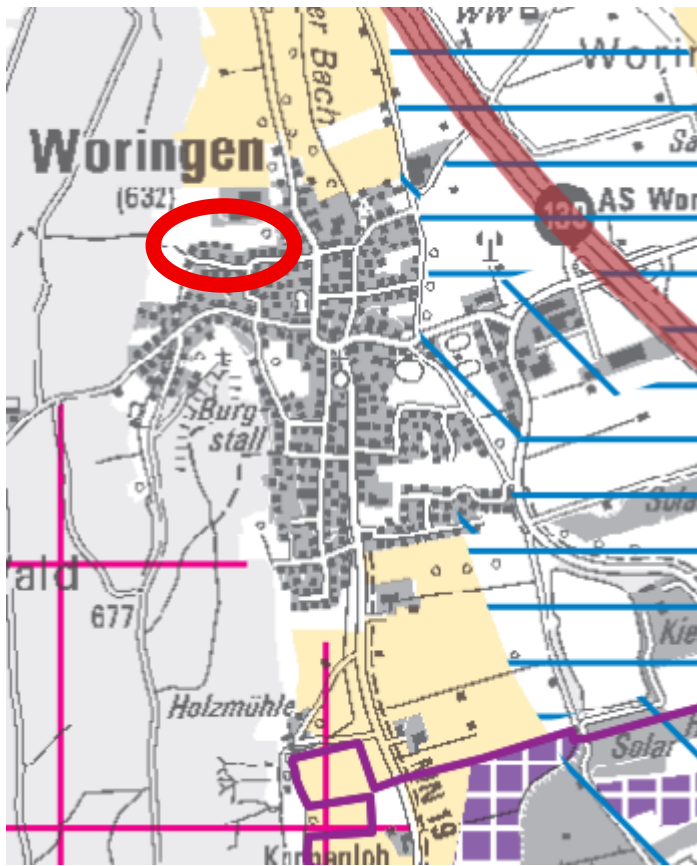


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Woringen als Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung. Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend und dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Entsprechend der Bedarfsermittlung und fehlenden Flächenverfügbarkeit bestehender Innenentwicklungspotentiale ist die Neuausweisung von Wohngebietsflächen begründet. Die Lage des Baugebietes gewährleistet kurze Wege zwischen verschiedenen Aufenthaltsorten des Alltags, so dass zum einen Verkehre und der Bau von Infrastrukturen geringgehalten werden kann. In Bezug auf die als Misch- und Gewerbegebiet festsetzen Bereich ist anzuführen, dass vorliegend eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung unter Optimierung und Wahrung bestehender Strukturen erfolgt.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Dichte und Wahl des Erschließungssystems hat die Gemeinde zwei zentrale Steuerungsinstrumente für eine wirtschaftliche Ausnutzung von Grund und Boden. Entscheidende Kriterien für die städtebauliche Dichte sind insbesondere die Festsetzungen der GRZ, GFZ, BMZ, Zahl der Vollgeschosse und/oder eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung. Entsprechend der nachgefragten Wohngebäudetypen (vornehmlich Einzelhäuser, untergeordnet Doppelhäuser) in der Gemeinde lässt der Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser zu. Durch die Festlegung unterschiedlicher Grundstücksgrößen, zulässigen Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude und der Festlegung einer GRZ von 0,4 (Obergrenze für GRZ-Orientierungswert für WA), sieht die Gemeinde Woringen vorliegend eine differenzierte Wohngebietsbebauung vor.

Die prognostizierte gemeindliche Entwicklung erfordert den Bedarf von ca. 5,1 ha zusätzlichen Wohnbaugebietsflächen in der Gemeinde Woringen. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist und keine/kaum Veräußerungsabsicht der Eigentümer besteht. Die Gemeinde ist stetig bemüht, Entwicklungspotentiale zu aktivieren und entsprechend einer neuen Nutzung zuzuführen. Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

Das geplante Wohngebiet schließt u.a. an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und Randeingrünung werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Vorbehalts- oder Vorranggebiete oder sonstige natur-/artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Woringen mit Inkrafttreten vom 07.05.1990 stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen (G und GEB) sowie im westlichen Randbereich Flächen mit besonderer orts- und landschaftspflegerischer Bedeutung einschließlich einer Ortsrandeingrünung im Norden dar.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Teilbereichen des Plangebiets ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist zudem anzupassen, dass es sich um gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkungen (GEB) handelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Bereich des Bebauungsplanes „Areal Zehentstadel“ geändert.

Nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Im südlichen Anschluss grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schlössle Nord“ (Rechtskraft seit 16. Mai 1996) an, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Woringen westlich der Memminger Straße (MN 19), über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen ist bzw. wird.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,7 ha. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke Fl.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 4/3 und 310/1 sowie die Grundstücke Flur-Nrn. 310/2 und 310/3, jeweils Gemarkung Woringen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Nordosten durch angrenzende Wohnnutzungen entlang der Memminger Straße.
- Im Osten durch die Kreisstraße MN 19 (Memminger Straße) mit weiter nach Osten anschließendem Siedlungsbestand der Gemeinde.
- Im Süden durch den angrenzenden Siedlungsbestand.
- Im Westen durch angrenzende Waldflächen.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Gegenwärtig umfasst das Plangebiet unterschiedlich genutzte Bereiche und Strukturen. Im Osten existiert mit einem Mischgebiet entlang der Memminger Straße (MN 19) der Siedlungsbestand der Gemeinde Woringen, der das Baudenkmal „Zehentstadel“ umfasst. Unmittelbar südlich an das Mischgebiet angrenzend befindet sich zudem das Baudenkmal „Pfarrhof“. Nach Westen ausgreifend befindet sich ein Gewerbegebiet innerhalb des Planungsumgriffs. Nach Westen an das Misch- und Gewerbegebiet angrenzend erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), die durch Grünstrukturen von der baulichen Nutzung getrennt sind.



Abb. 4: Luftbild Bestand mit Geltungsbereich Juni 2025, Bayernatlas, o. M.

Das Gelände ist topographisch bewegt, insbesondere ist ein ansteigendes Höhenprofil nach Westen gegeben. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöheaufnahme bzw. Bestandsvermessung zugrunde.

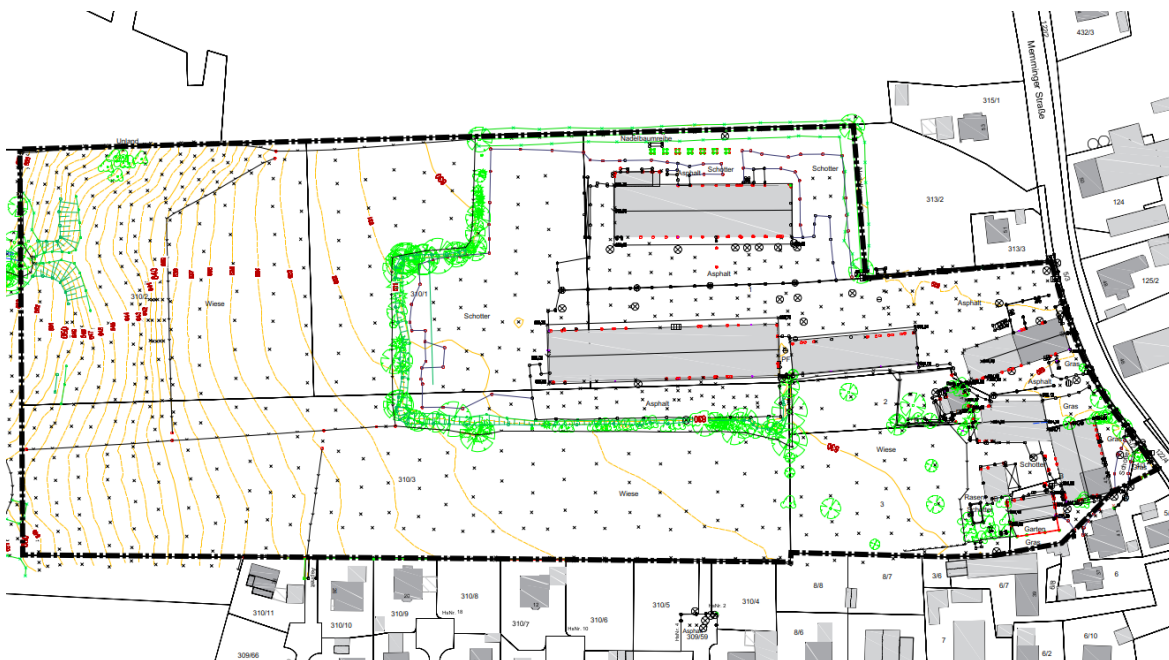


Abb. 5: Vermessung Bestand Mai 2025 mit Geltungsbereich, Kling Consult GmbH, Krumbach, o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Die Gemeinde Woringen hat alternative Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Gemeinde keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die Aktivierung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlicher Potentialflächen erhält die Gemeinde in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist die Gemeinde Woringen bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Durch die grundsätzliche Darstellung von Bauflächen im Plangebiet auf Flächennutzungsplanebene für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist eine grundsätzliche Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung bereits geprüft worden.

Auch alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurden geprüft. Als Vorgabe ist eine Erschließung ausschließlich über die Memminger Straße im Nordosten vorgesehen, wodurch eine Wendeanlage erforderlich wird. Der grundsätzliche Erhalt des Gewerbegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten allgemeinen Wohngebiet erfordert zudem im Zuge des Trennungsgrundsatzes eine Abstandsfläche, die vorliegend als Grünfläche ausgebildet wird, wodurch bereits vorhandene Grünstrukturen umfassend erhalten werden können.

Im Zuge der primären West-Ost Ausdehnung des Plangebietes ergibt sich daher eine zentrale Erschließung in West-Ost-Richtung mit Verschwenkung nach Norden und einer Wendeanlage. Planungsalternativen innerhalb der Baugrundstücke ergeben sich durch das angebotsbezogene Baurecht i. V. m. den überbaubaren Grundstücksflächen, in welchen Hauptgebäude situiert werden können. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich.

Der Standort eignet sich aus den folgenden Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung:

- Südlich grenzen bebaute Bereiche mit Wohnnutzungen an.
- Fußläufige interne Verbindungen zwischen Plangebiet und angrenzenden Wohnnutzungen
- Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird sich aufgrund der vergleichbaren Nutzungsstruktur gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedern.
- Vorgegebene und bestehende verkehrliche und infrastrukturelle Erschließungsstrukturen.
- Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung an den örtlichen Bebauungsstrukturen
- Nutzungskonflikte durch Gewerbelärmemissionen sind durch Lärmschutzmaßnahmen zu lösen.
- Konflikte durch Verkehrslärmemissionen bestehen nicht.
- Hinsichtlich natur-/artenschutzrechtlicher Belange gilt das Plangebiet als konfliktarm.

6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird entlang der Memminger Straße (MN 19) der bestehende Siedlungsbereich mit gemischten und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich überplant. Ergänzend zu den bereits überbauten Flächen wird nach Westen ein neues allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert, um die Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde zu decken. Die überplanten Flächen sind grundsätzlich bereits weitgehend im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baufläche dargestellt, wenn auch im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets als gewerbliche Baufläche.

Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale sind die Begrenzung des Plangebietes durch die Memminger Straße im Osten und dem Wald im Westen unter Berücksichtigung einer adäquaten Abstandsfläche zur Berücksichtigung eines notwendigen Waldabstandes zur geplanten Bebauung sowie des von Bebauung freizuhaltenden steilen Hangbereichs. Die bereits im Plangebiet bestehenden Nutzungen bestimmen die grundsätzliche Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Im WA ermöglicht die Gemeinde neben klassischen Einzel- und Doppelhäusern mit max. 3 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte die Realisierung eines größeren Mehrfamilienhauses (ohne Begrenzung der zulässigen Wohnungen), um unterschiedliche Wohnformen mit einer größeren Verdichtung (Stichwort: sparsamer Umgang mit Grund und Boden) im Plangebiet zu realisieren.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit einzuräumen, so dass die zulässigen Gebäudetypologien neben den Planungselementen der lokalen Bautradition zudem moderne Bauformen umfassen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption in nördlicher Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Schlössle Nord“ wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Wohngebietes soll im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen sowie der bebaute Ortsbereich abgerundet werden.

Neben Wohngebäuden werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Die Zulässigkeiten orientieren sich am Siedlungsumfeld und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung gewahrt wird.

Vorliegend sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Sofern die Eigenart als nicht störend bzw. somit verträglich eingestuft wird sowie die geltenden bau-/planungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, können nicht störende Gewerbebetriebe und die weiteren Anlagen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Ausnahmefällen zulässig sein. Dazu zählen beispielsweise ein Friseur, ein Versicherungsbüro oder Vergleichbares. Ziel ist die Deckung der Gewerbeflächennachfrage von nicht störenden Gewerbebetrieben, die im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind. Durch die

Einstufung als nicht störender Gewerbebetrieb werden Konflikte mit bestehendem Wohnen vermieden. Dasselbe gilt für Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange werden diese Nutzungen grundlegend ausgeschlossen, da sie mit einem Wohngebiet (Störfallpotential für die Nachbarschaft, Immissionsschutz) nicht vereinbar sind. Zugleich erzeugen diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind im Rahmen der vorliegenden Baugebietsentwicklung nicht sinngemäß.

7.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der als Mischgebiet festgesetzte Bereich umfasst den historischen Teil des Siedlungsbereichs im Plangebiet an der Memminger Straße (MN 19). Entsprechend sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, soweit sie als nicht wesentlich störend eingestuft werden.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und großflächige Einzelhandelsbetriebe werden als nicht zulässig festgesetzt, da sie im vorliegenden Planbereich im Nahbereich zum Baudenkmal „Zehentstadel“ als nicht vereinbar eingestuft werden und in diesem Bereich des Gemeindegebietes als städtebaulich ungeeignet eingestuft werden.

7.1.3 Gewerbegebiet (mit Emissionsbeschränkungen)

Das im Geltungsbereich bestehende Gewerbegebiet wird neu strukturiert und in seiner Flächenausdehnung reduziert. Durch Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird die gewerbliche Nutzung eingeschränkt.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Nutzungen können ausnahmsweise durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt werden, soweit sie mit den Anforderungen eines Gewerbegebietes verträglich sind. Grundsätzlich sieht die Gemeinde die Gewerbegebietsfläche primär für produzierende bzw. Handwerksbetriebe vor, so dass Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeiten gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 8 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung eingehalten wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des WA 1 ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Vorgesehen ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt und gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt. Das Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit umfangreichen begrünten Freiräumen und Gärten, um den bestehenden Gebietscharakter im Siedlungsumfeld zu erhalten und fortzuführen.

Für die städtebaulich-dichtere Bebauungsmöglichkeiten für Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser im WA 2 wird ebenfalls eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 vorgeschrieben, um den Versiegelungsanteil auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit den festgesetzten Werten wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um beispielsweise zusätzliche Stellplätze oder Besucherstellplätze zu realisieren. Im Zuge der Realisierung einer Tiefgarage darf die GRZ um bis zu 0,8 überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt für Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes (Bezugshöhe der OK RFB EG) auf den einzelnen Baugrundstücken ist die weitgehende Positionierung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe oberhalb des anstehenden Geländes. Aufgrund des unterschiedlichen Geländeprofiles innerhalb des Plangebiets wird eine zulässige Abweichung nach unten von der festgesetzten maximale OK RFB EG festgesetzt.

Durch den gewählten Höhenbezug wird eine Höhenlage der maximalen OK FFB EG über der Höhe der Erschließungsstraße angestrebt, um u. a. gegen abfließendes Oberflächenwasser abgesichert zu sein. Zudem wird ein ausreichender Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Höhensituierung ermöglicht, wobei sich dennoch die Hauptgebäude dem Gelände- und Straßenverlauf anpassen bzw. angleichen. Die weiteren Maßgaben in der Situierung von Bauvorhaben ergeben sich durch die Festsetzungen und geltenden Vorschriften zu Aufschüttungen/Abgrabungen und der maximalen Anzahl an Vollgeschosse.

Für die Bereiche des WA 1 wird eine maximale Gesamthöhe von 9,50 m vorgeschrieben, um jeweils zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 zu realisieren. Damit können verträgliche Einfamilienhäuser in Anlehnung an die Höhenlage und Typologie der benachbarten Wohnnutzungen im Süden errichtet werden.

Für die Grundstücke des WA 2 wird die maximale Gesamthöhe auf 12,5 m erhöht. Ziel ist eine Mehrgeschosswohnbebauung mit maximal drei Vollgeschossen bei einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zu realisieren. Die Grundstücke im WA 2 befinden sich auf einem topographisch niedrigerem Niveau gegenüber der westlich anschließenden Wohnbebauung des WA 1, so dass trotz einer höher zulässigen Gesamthöhe eine städtebaulich in sich verträgliche und harmonische Bebauung möglich ist.

7.2.2 Mischgebiet

Innerhalb des MI ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern entsprechend dem Bestand vorgesehen. Vorgesehen ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt und gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt. Das Ziel ist der Erhalt und die Fortführung der bestehenden Baustruktur mit begrünten Freiräumen und Gärten.

Mit dem festgesetzten Wert wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um beispielsweise zusätzliche Stellplätze oder Besucherstellplätze zu realisieren. Im Zuge der Realisierung einer Tiefgarage darf die GRZ um bis zu 0,8 überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt für Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes (Bezugshöhe der OK RFB EG) auf den einzelnen Baugrundstücken ist die nächstgelegene absolute Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für die Bezugshöhe der OK RFB EG ist somit die absolute Höhenkote der Straßenachse heranzuziehen.

Für die Bereiche des MI wird eine maximale Gesamthöhe von 15,6 m entsprechend dem Bestand vorgeschrieben. Maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 können realisiert werden, wodurch eine verträgliche Typologie zur benachbarten Bebauung im Altortbereich gewährleistet wird.

7.2.3 Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen

Innerhalb des GEb ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Entsprechend der gewerblichen Nutzung und somit intensiveren Flächeninanspruchnahme wird in diesem Planbereich eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Damit können die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt werden und zugleich die Versiegelung auf das erforderliche Minimum in einem Gewerbegebiet begrenzt werden. Mit dem festgesetzten Wert wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Ausgehend von den festgesetzten Bezugspunkten für die Gesamthöhe der Hauptgebäude sind in diesem Planbereich Gebäude mit einer Höhe von max. 9,5 m zulässig. Der gegenwärtige Gebäudebestand weist eine Höhe von max. ca. 8 m auf. Maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 können realisiert werden. Durch die Begrenzungen der Maße der baulichen Nutzung werden die gewerblichen Gebäude in den städtebaulichen Kontext integriert.

8 Bauweise, Grenzabstände

Grundsätzlich gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Im GEb ist abweichend festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind. Innerhalb des MI ist für das Grundstück Flur-Nr. 4 zur Berücksichtigung der besonderen

örtlichen Gegebenheiten (Baudenkmal Zehentstadel) zudem die Ausnahme vorgesehen, dass abweichend von der offenen Bauweise eine Grenzbebauung für das baudenkmalrechtlich geschützte Gebäude zulässig ist. Die zulässige Grenzbebauung begründet kein Anbaurecht für Nachbargebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die bauliche Anlagen sind im Plangebiet durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen (Baugrenzen) zulässig. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

9 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, um den zukünftigen Bauherren ein möglichst hohe Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Diese baulichen Anlagen sind jedoch nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, um diese Bereiche von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Um den privaten Stellplatzbedarf durch die geplanten Wohngebäude zu regeln, wird bestimmt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Kfz-Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes zu errichten sind.

Für alle sonstigen baulichen Nutzungen, die einen auslösenden Stellplatzbedarf für Pkw, Lkw oder andere Fahrzeuge verursachen, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend den jeweiligen Anforderungen der Nutzung und der örtlichen Gegebenheiten zu bemessen. Die genauen Stellplatzanforderungen sind im jeweiligen Bauantrag durch den Nachweis eines geeigneten Stellplatzkonzepts darzulegen.

Tiefgaragen sind allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Entstehen infolge eines Bauvorhabens durch Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden neue notwendige Stellplätze, so sind diese in dem Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen so weit hierdurch auf dem Baugrundstück insgesamt die Zahl von 6 Stellplätzen überschritten wird. Durch diese Festsetzung soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Entsprechend der textlichen Festsetzungen kann von dieser Festsetzung seitens der Gemeinde ggf. eine Ausnahme erteilt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Mit diesen Regelungen wird der anzunehmenden höheren Pkw-Dichte im ländlichen Raum mit vergleichsweise gering ausgebautem ÖPNV-Angebot Rechnung getragen. Der öffentliche Straßenraum wird von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Baugrundstücksflächen gewährleistet.

10 Gestaltungsfestsetzungen

10.1 Dachformen

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren eine im Hinblick auf die bestehende und benachbarte Bebauung und Art der baulichen Nutzung angepasste Wahl von Dachform einschließlich zugeordneter Dachneigungen vorzugeben, so dass die zulässigen Gebäudetypologien neben den Planungselementen der lokalen Bautradition zudem moderne Bauformen umfassen. Die Auswahl der Dachformen wird im WA 1 entsprechend auf Sattel- und Walmdach und im WA 2 auf Sattel-, Walm- und Flachdach festgesetzt. Um die baudenkmalpflegerischen Belange im MI zu würdigen, sind hier ausschließlich Satteldächer für Hauptgebäude zulässig. Da die Anforderungen an gewerblichen Bauten von den Belangen einer Wohnbebauung differieren, sind im GEb neben Sattel- und Pultdächern auch Flachdächer zugelassen. Die Spielräume der Dachneigungen der einzelnen Dachformen werden differenziert festgesetzt.

10.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes geschaffen und aufrechterhalten werden. In diesem Zusammenhang wird auch bestimmt, dass nur helle Putzfassaden oder Holzfassaden zulässig sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen unzulässig sind. In Abhängigkeit der Dachneigung sind als Dacheindeckung Dachziegel oder Betonpfannen entsprechend des Siedlungsbestand zu verwenden.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Somit wird eine bauliche, funktionale und gestalterische Umsetzung und Integration gewährleistet.

Im Zuge der Dachgestaltung ist auf Grundlage der geltenden BayBO ein Beitrag zu regenerativer Energie bzw. zur Nachhaltigkeit zu leisten. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie) sind umzusetzen. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, müssen die technischen Anlagen mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten. Darüber hinaus gilt die Bayerische Bauordnung.

10.3 Einfriedungen

Um eine Öffnung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum zu erreichen, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als offene Holz- oder Metallzäune zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen beträgt 1,50 m. Mauern, Sichtschutzmatten und Gabionenzäune sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Durchgängige Sockel sind überall unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten, damit einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

10.4 Werbeanlagen

Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes wird bestimmt, dass im WA keine Werbeanlagen zulässig sind. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stätte der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen im WA wird gewährleistet, dass sich im Ausnahmefall eine Werbeanlage in das Orts- und Straßenbild integriert. Ebenso gilt dies für die Bestimmungen von Werbeanlagen im MI und GE, welche in diesen Gebieten am Ort der Leistung zulässig sind.

11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Entwicklung des Baugebietes zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Innerhalb des WA 1 sind je Wohngebäude (Hauseinheit) maximal drei Wohnungen erlaubt, während für den kleinräumigen Bereich des WA 2 keine Festsetzung in Bezug auf die Anzahl zulässiger Wohnungen getroffen wird (Mehrfamilienhaus). Für den Standort des MI sind je Wohngebäude maximal zwölf Wohnungen (Mehrfamilienhaus) erlaubt.

Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am angrenzenden Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Planungskonzeption einer höheren Verdichtung und Ermöglichung verschiedener Wohnungsformate.

12 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Memminger Straße (MN 19) erschlossen. Die als Sticherschließung konzipierte Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage (Durchmesser 18 m) gewährleistet durch weitergehende Abzweigungen die interne Gebieterschließung. Entsprechend der Straßenraumanforderungen (Erschließung GEb, zentrale Erschließung des Plangebiets und weiterführende kleinräumige Erschließung) wird die Straßenbreite in einer Spanne von 8,5 m – 5,5 m festgesetzt. Eine verkehrliche Anbindung an das südliche Wohngebiet „Schlössle Nord“ erfolgt über zwei Fuß-/Radwegeverbindungen.

13 Ver- und Entsorgung, Erschließung

13.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung (für die öffentliche Entwässerungsanlage) der Gemeinde Woringen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Woringen (Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe) angeschlossen. Somit wird jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung Wasserleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe verlaufen.

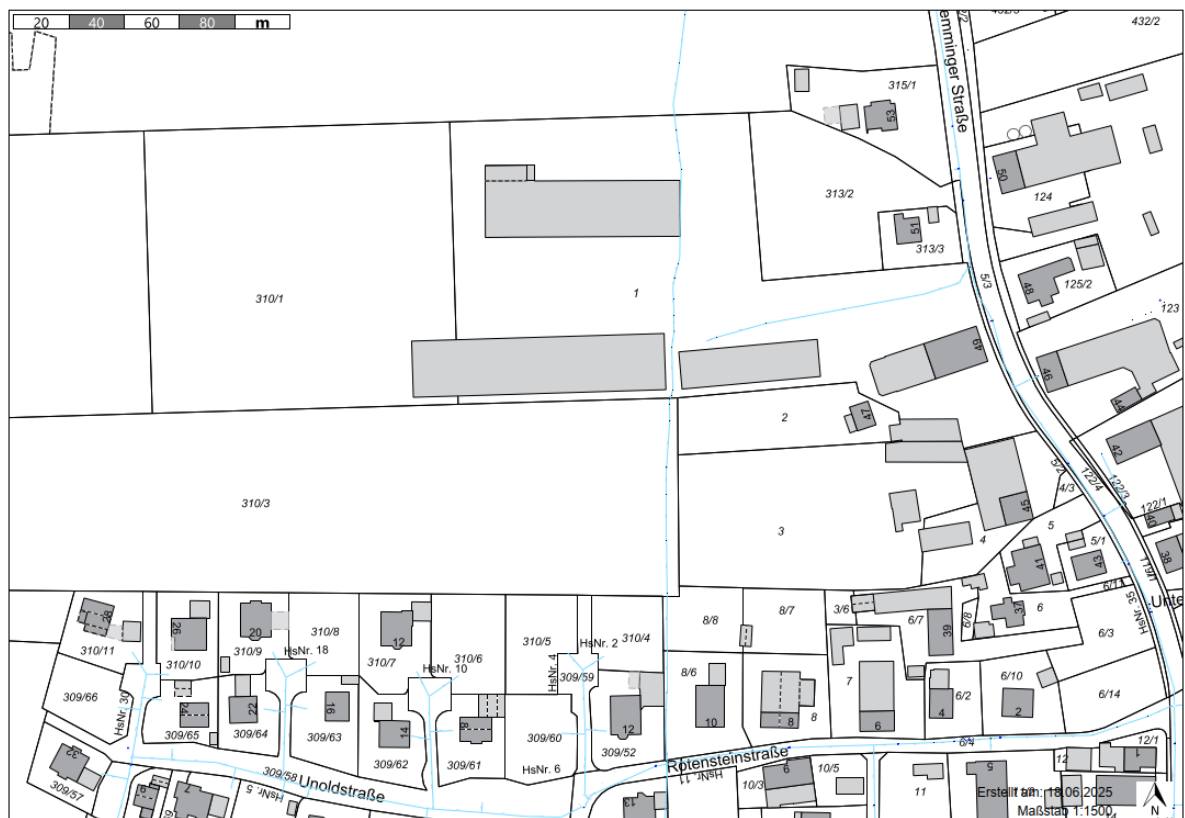


Abb. 6: Bestandsplan Wasserleitungen, Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe, Juni 2025

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Ggf. sind im Vollzug des Bebauungsplans Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Die betroffenen Rechte sind in geeigneter Form zu regeln (z. B. Eintrag ins Grundbuch). Im Zuge der Neugestaltung des Planbereichs ist gegebenenfalls eine Verlegung von bestehenden Anlagen notwendig. Sollte eine Verlegung oder Baufeldfreimachung der Anlagen erforderlich werden, ist eine entsprechende Planung und Bauvorbereitung beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe zu veranlassen.

Schmutzwasserentsorgung: Die Gemeinde Woringen ist Mitglied des Abwasserverbandes Memmingen-Land. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten zu gewährleisten.

Stromversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss z. B. an den örtlichen Grundversorger, Allgäuer Kraftwerke GmbH, gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Gemeinde Woringen sichergestellt. Der Straßenraum ist für ein Müllfahrzeug ausreichend bereit dimensioniert. Die Wendeanlage im Norden ist gemäß RSt06 für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt.

Energieversorgung/Nahwärmenetz: In der Gemeinde Woringen wird durch die „Wärmeversorgung Woringen GmbH“ ein Wärmenetz zur Versorgung von Wohn- und Geschäftsgebäuden betrieben. Inwieweit das vorliegende Plangebiet mit Nahwärme versorgt werden kann, ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu prüfen.

Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß dargestellt und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

13.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und die Baugrundverhältnisse werden im Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 6. Juni 2025 (Anlage der Begründung) beschrieben.

Nach den Angaben der geologischen Karte und nach den Ergebnissen der aktuellen Baugrunduntersuchungen stehen im Planungsgebiet Schmelzwasserschotter (würmzeitlich) an, die von natürlichen Deckschichten (polygenetischen Talfüllungen) und ggf. von anthropogenen Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Der tiefere Untergrund wird von jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse gebildet.

Als Grenzwerte für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser gelten nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom Oktober 2024 i.d.R. Durchlässigkeitsbeiwerte von $k = 1 \times 10^{-3}$ m/s bis $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s. Bei k_f -Werten $\geq 1 \times 10^{-3}$ m/s ist eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet, bei Werten von $k < 1 \times 10^{-6}$ m/s wird die Versickerungsanlage zu lange eingestaut.

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden natürlichen Deckschichten sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit gemäß des DWA-Arbeitsblatt A 138 als nicht versickerungsfähig einzustufen.

In der aktuellen Fassung der DWA ist die Anwendung von Labormethoden (Sieblinienauswertung) zur Bestimmung der Durchlässigkeit auf Sande beschränkt. In der vorliegenden Untersuchung wird jedoch, aufgrund langjähriger Erfahrungswerte und für eine erste Abschätzung, dieselbe Methode für die im vorliegenden Fall anstehenden quartären Kiese angewendet. Die anhand der Sieblinienauswertungen nach Seiler bzw. nach USBR für die quartären Kiese und Sande abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwerte von den Untersuchungen liegen bei rund $k_f = 2,3 \times 10^{-3}$ m/s bzw. $k_f = 1,3 \times 10^{-7}$ m/s. Unter Berücksichtigung des nach DWA-Arbeitsblatt A 138 anzusetzenden Korrekturwertes ($f_k = 0,1$) kann nach derzeitigem Kenntnisstand als Vorbemessungswert für die schlämmkornarmen quartären Kiese und Sande von einer bemessungsrelevanten Infiltrationsrate k_i von i. M. ca. $2,0 \times 10^{-4}$ m/s ausgegangen werden. Somit kann eine Versickerungsanlage über die Kiesschichten realisiert werden, sofern eine ausreichend mächtige Filterschicht ($\geq 1,0$ m im Regelfall) mit einem k -Wert zwischen $1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $2,0 \times 10^{-4}$ m/s eingebaut wird. Die Versickerungsanlage ist auf den k_i -Wert zu bemessen.

Aufgrund der unterschiedlich hohen Schlämmkorngehalte der quartären Kiese und Sande sind in jedem Fall im Bereich der Versickerungseinrichtung In-situ-Sickerversuche durchgeführt werden, um so einen endgültigen Bemessungswert festlegen zu können. Sollte jedoch ein Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt werden, der außerhalb des zulässigen Bereichs von $k = 1 \times 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s liegt, müssen die schlämmkornreicheren Schichten bis zum Erreichen der schlämmkornärmeren quartären Kiese und Sande restlos entfernt und durch gut durchlässiges Material ersetzt werden.

Nach den geltenden Vorschriften muss die Sohle von Versickerungsanlagen in der Regel mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) liegen. Gemäß den vorliegenden Daten (siehe Abschnitt 3.3) kann dieser Abstand eingehalten werden.

Gemäß den geltenden Richtlinien und der baugrundtechnischen Erkenntnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort vorzunehmen. Entsprechend ist das auf den einzelnen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück (vor Ort) durch z. B. Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise (vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone) zu versickern. Für einen darüber hinaus gehenden anfallenden Anteil sind Rückhaltmaßnahmen durch z. B. ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, Rigolen etc. vorzusehen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist am westlichen Rand des Baugebietes im Falle von Starkregenereignissen mit Hangwasser zu rechnen. Um dieses geordnet ableiten zu können, kann auf der privaten Grundstücksfläche z. B. eine Hangwassermulde (Tiefe ca. 20 cm bis 30 cm) innerhalb der privaten Eingrünungen vorgesehen werden. Um Hangwasser geordnet abzuleiten, ist die Mulde an die Entwässerungseinrichtungen anzuschließen. Der Umgang mit dem Hangwasser ist im Zuge der Erschließungsplanung konkret aufzuplanen.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist abschließend zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen.

Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen

insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen (Teil B III) die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert.

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Rasenschotter, Rasengittersteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert.

Im Sinne eines ein- und durchgegrünten Baugebietes sind Regelungen auf den privaten Grundstücksflächen einzuhalten. Je angefangene 450 m² private Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte der Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücksflächen sind frei wählbar, um die funktionale Anordnung der geplanten Wohnnutzung sicherzustellen sowie dem Grundstückseigentümer ausreichende Handlungsoptionen zu eröffnen. Mit der vorangegangenen Festsetzung wird eine Durchgrünung der privaten Baufläche mit Bäumen erreicht und zu gärtnerischer Gestaltung beigetragen.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Zudem sind Stein- und Schottergärten nicht zulässig, welche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind daher nicht erlaubt.

Im Norden und Westen werden Pflanzungen im Sinne einer Ortsrandeingrünung vorgesehen, wobei nach Westen aufgrund des sich in einigen Meter anschließenden Waldes ausschließlich vereinzelt Baumpflanzungen im Übergang der Bebauung zur Freifläche/Wald vorgesehen sind.

Die öffentliche Grünfläche im zentralen Plangebiet dient der Trennung der unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung (GEb – WA, MI - WA) und zugleich dem partiellen Erhalt bestehender Grünstrukturen und der kleinräumigen Nutzung als Spielplatz. Durch die Festsetzung der breiten Grünstruktur kann die im Plangebiet bereits heute bestehende Grünstruktur mit ihrer Leitfunktion grundsätzlich erhalten bleiben.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung (öffentliche Grünfläche) bzw. eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

15 Ausgleich

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan im Detail dargestellt. Für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von 42.313 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Um den Eingriff entsprechend auszugleichen, werden folgende Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet.

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs: Grundstücke Flur-Nrn. 310/2 und 310/3 (Teilflächen), Gemarkung Woringen, Gemeinde Woringen in Höhe von 19.640 WP auf einer Fläche von ca. 9.620 m². Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Externe Ausgleichsfläche: Grundstück Fl.-Nr. 1485 (Teilfläche), Gemarkung Kettershausen, Gemeinde Kettershausen in Höhe von 22.725 WP auf einer Fläche von 4.425 m². Die externe Ausgleichsfläche wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Woringen.

Die Gemeinde Woringen meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z. B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

16 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb des Plangebietes besteht eine bewachsene Geländeböschung mit 1-2 m Höhenunterschied im Übergang der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung in die freie Landschaft. Im Zuge der Neustrukturierung des Gewerbegebietes ist geplant, diese Geländeböschung in die neu geplante öffentliche Grünfläche zu verlegen, um für die Wohngebietsfläche in diesem Bereich eine weitgehend ebene Grundstücksfläche zu ermöglichen. Der von der Verlegung betroffene Bereich des WA ist entsprechend auf das Niveau der westlich anschließenden Flächen aufzufüllen. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet richten sich nach der geltenden Bayerischen Bauordnung.

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Um ein attraktives Ortsbild mit landschaftlichen Übergängen zu schaffen, sind natürliche

Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:2 herzustellen. Alternativ darf eine sichtbare Höhe von Stützmauern max. 1,0 m betragen. Ausgenommen hiervon sind erforderlichen Stützmauern für Garagen und deren Zufahrten. Die Höhe von sichtbaren Stützmauern wird begrenzt, um das natürliche Landschaftsbild beizubehalten.

Die Festsetzungen sichern ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild unter Bezug auf das umliegende Siedlungsumfeld, wobei der Eingriff in das natürliche Gelände grundlegend minimiert wird.

17 Immissionsschutz

17.1 Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Memminger Straße (MN 19), welche aktuell (2024) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 4.100 Kfz/24h aufweist. Bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h ist bei freier Schallausbreitung ab einem Abstand von ca. 35 m zur Fahrbahnmitte eine Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes von 50 dB(A) für Mischgebiete gegeben. In einer näheren Distanz zur Memminger Straße wird der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete überschritten. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bestimmt, dass bei Neu- und Umbauten eine Orientierung der Fensteröffnungen zur Belüftung von zum Schlafen geeigneten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an die straßenabgewandte Fassade (Westen) vorzunehmen ist. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Belüftung erforderlich. Entsprechend einer konkreten Planung kann ausnahmsweise durch gutachterlichen Nachweis unter der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von dieser Festsetzung abgewichen werden.

17.2 Gewerbelärmimmissionen

Die Gemeinde Woringen sichert über den Bebauungsplan „Areal Zehentstadel bestehende Gewerbebetriebe und gewählte Nutzungen planungsrechtlich als Gewerbegebiet und Mischgebiet. Südlich und westlich dieser Flächen wird ein WA festgesetzt.

Für die festzusetzenden Gewerbegebietsflächen sind die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente gemäß den Bestimmungen der DIN 45691 zu ermitteln und über sogenannte Emissionskontingente ggf. inkl. richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen, damit an bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Immissionsorten im Umfeld des Gewerbegebietes die Einhaltung der jeweils zulässigen Orientierungswerte gewährleistet werden kann.

Die schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 27. Juni 2025 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 unterschiedliche Emissionskontingente LEK für die Tag-/Nachtzeit in dB pro m² Bezugsfläche festgesetzt (vgl. v. g. Schallgutachten bzw. Satzung des gegenständlichen Bebauungsplans). Zusätzlich sind für Teilflächen des Gewerbegebietes in einen Richtungssektor B, C, D und E unterschiedliche Zusatzkontingente LEK, zus B, LEK, zus C, LEK, zus D und LEK, zus E in dB pro m² Bezugsfläche tags/nachts zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von

Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des Sondergebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Da es sich vorliegend um Bestandsbetriebe handelt, die planungsrechtlich überplant werden, erfolgt zurzeit eine schalltechnische Beurteilung der Betriebe gemäß TA Lärm zur Überprüfung, inwieweit die den Betrieben gemäß vorliegendem Bebauungsplan zugewiesenen Kontingente eingehalten werden können. Auf dieser Grundlage ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgesehen, dass die Betriebe ihren jeweiligen Genehmigungsbescheid aktualisieren und ihr Betrieb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans konform geht.

18 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung ist daher eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung integriert (Anlage). Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt.

Das Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nähere Umgebung (Landkreis Unterallgäu).

Als betroffene Biotoptypen sind vorliegend Grünland, Hecke, Lagerfläche, Gewerbegebiet, Einzelgebäude im Außenbereich anzuführen. Amtlich kartierte Biotope und sonstige Schutzgebiete existieren im Plangebiet nicht.

Laut TK-Blatt- und Landkreis-Abfrage kommen im Landkreis vier saP-relevanten Pflanzenarten vor (Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Kriechender Sumpfschirm und Sumpf-Glanzkraut). Ein Vorkommen von saP-relevanten Arten auf bisherigen landwirtschaftlich genutzten Bereichen ist auszuschließen. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet ist ein solches Vorkommen nicht ganz auszuschließen bzw. dass sich ein solches entwickelt. Bei der Begehung am 05. März 2025 konnte festgestellt werden, dass die betroffenen freien Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung ein eher artenarmes Pflanzenaufkommen aufweisen. Die Bereiche oberhalb des Hangs und in Waldrandnähe sind mit Hagebutten-Sträuchern bepflanzt und entlang des Rinnsals außerhalb des Plangebiets haben sich kleinere Sträucher der Gattung Rosa angesiedelt. Ansonsten konnten auf der Grünlandfläche typische Nährstoff-Zeiger, wie Süßgräser, Wegerich und Wiesenklees, festgestellt werden und wegen der hohen Bodenfeuchte, Moos. Bei diesen Arten handelt es sich ebenfalls um keine saP-relevanten Arten. Insgesamt ist im Eingriffsbereich ein Beeinträchtigungs- oder Zerstörungspotenzial für geschützte Pflanzenarten als unwahrscheinlich zu erachten

Bei der potenziell betroffenen Fauna sind Amphibien, Reptilien, Vögel (Brut- und Nahrungsgebiet) und Fledermäuse (Quartiere und Jagdgebiet) anzugeben. Die potenziell betroffenen Tierarten werden in der Relevanzprüfung getrennt behandelt und sind der Anlage der Begründung detailliert zu entnehmen.

Folgende artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen zur Vermeidung (genaue Herleitung vgl. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung als Anlage der Begründung) werden festgesetzt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- **V1 Bauzeitenbeschränkung:**

Die Baufeldfreimachung/Baumfällungen sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar, vor Beginn der Brutsaison der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse) und nur in Kombination mit V2 zulässig. Falls die Baufeldfreimachung/Baumfällungen nicht in diesem Zeitraum beginnen können, gilt ebenfalls zusätzlich V2.

- **V2 Ökologische Baubegleitung, ganzjährig: abschließende Kontrolle vor Beginn der Baufeldfreimachung/Baumfällungen**

Die Bäume/Gebäude werden auf Individuen oder Besatzspuren von Fledermäusen kontrolliert. Potenzielle Quartiere ohne Besatzspuren werden sofort bis zur Fällung/Rückbau verschlossen oder die Fällung/Rückbau findet sofort nach der Kontrolle statt. Sofern ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird (Besatzspuren oder Individuen), müssen zur Abwendung des Zerstörungs- und Beschädigungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Fledermausersatzquartiere in unmittelbarer Umgebung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angebracht werden.

Werden im Rahmen der Baubegleitung ggf. überwinterte Fledermausindividuen angetroffen, so sind die weiteren Maßnahmen (fachkundig bergen und in ein Ersatzquartier verbringen o.ä.) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Bäume werden auf Individuen von Brutvögeln kontrolliert. Werden im Rahmen der Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bautätigkeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

- V3 Vermeidungsmaßnahmen während Aktivitätszeit von Amphibien/Reptilien

Sollte die Baufeldfreimachung während der Aktivitätszeiten der Amphibien und Reptilien (März/April und September/Okttober) stattfinden, so sind, während dieser Zeiten, passende Leiteinrichtungen aufzustellen, welche die Tiere führen und eine Vermeidung der Durchwanderung des Baufeldes bewirken. Die Leiteinrichtungen sollen mindestens 40 cm hoch sein, einen Übersteigenschutz (Überhang an der Oberkante) besitzen und lückenlos eingebunden sein. Ein Überwuchern von Pflanzen ist zu vermeiden. Eine tägliche Kontrolle ist in den frühen Morgenstunden (durch Fachpersonal in Form einer ökologischen Baubegleitung) zu empfehlen. Die Begleitung durch eine ökologischen Baubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- V4 Beleuchtungskonzept für lichtsensible Fledermausarten

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie nach unten gerichteten Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt, was eine Beleuchtung der Gehölze verhindert (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).

- V5 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen

Um ein mögliches erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % verwendet oder Glasscheiben mit einer speziellen Raster-folie beklebt oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen werden. Zusätzlich sollte auf klassische Über-Eck-Situationen verzichtet werden. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 6 m² aufweisen (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas/Licht" der Vogelwarte Sempach).

- V6 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallen- und Barrierewirkung

Sollten Konstruktionen mit möglicher Fallen- oder Barrierewirkung, wie z. B. Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc., entstehen, sollten diese mit Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundlich (Ausstiegshilfe o. Ä.) ausgestattet sein.

- V7 Ersatzpflanzungen

Aufgrund des Wegfalls von Baumreihen, Einzelbäumen und weiteren Heckenstrukturen, die als Brutplätze für Vögel und Leitlinien für Fledermäuse dienen können, sind diese Strukturen zu ersetzen, um den Verlust auszugleichen (Verweis auf Ziff. 8.1).

- V8 Zauneidechsenhabitat

Grundsätzlich eignen sich Bereiche innerhalb des Plangebiets als potenzielles Habitat der Zauneidechse, wenngleich derzeit kein Vorkommen von Zauneidechsen durch die Begehung festgestellt werden konnte. Vorsorglich wird aus diesem Grund eine Vermeidungsmaßnahme formuliert, um Artenschutzkonflikte zu verhindern.

Im Vorfeld von Bodenarbeiten und sonstigen Eingriffen im Bereich der als Schotterflächen ausgebildeten Bereiche der Grundstücke Flur-Nr. 310/1 und 1, Gemarkung Woringen ist eine Abstimmung mit der UNB hinsichtlich potenzieller Zauneidechsenhabitate und ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig vor dem Eingriff vorzunehmen.

Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch die genannten und festzusetzenden Vermeidungs-Maßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind. Somit sind die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes bei Einhaltung der Vermeidungs-Maßnahmen nicht erfüllt.

19 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

20 Denkmalschutz

20.1 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich folgendes Baudenkmal gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung:

- D-7-78-219-11 (Memminger Straße 45); Zehentstadel, unter dem Kemptener Fürststätt Reichlin von Meldegg errichtet, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Zwerchgiebel und ehem. zwei Einfahrten, 2. Viertel 18. Jh.

Unmittelbar südlich anschließend existiert zudem außerhalb des Geltungsbereichs folgendes Baudenkmal gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung:

- D-7-78-219-10 (Memminger Straße 41); Ehem. kath. Pfarrhof, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus und Krangaube, 1775

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG verwiesen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

20.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Bodendenkmäler festhalten:

- D-7-8027-0037; Burgstall des Mittelalters (südlich des Plangebiets)
- D-7-8027-0170; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Martin in Woringen (östlich des Plangebiets)

Vorsorglich 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.

21 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. 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).

Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Es wird empfohlen, neu errichtete Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der

Standard eines KfW-Effizienzhauses nach EnEV 2009 erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. 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 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Auf die verpflichtende Umsetzung von Solarthermie oder Photovoltaikanlagen wird hingewiesen. Auch die ggf. mögliche Versorgung des Plangebietes über ein Nahwärmenetz liefert einen Beitrag zum Klimaschutz.

22 Erschließung und Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

23 Umweltbericht

23.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

23.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Woringen stellt vorliegenden Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage neben der Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebietes und der Sicherung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen auf.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

23.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten GEB mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des geplanten WA und MI sowie schützenswerter Nutzungen außerhalb des Plangebiets ist ein Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der MN 19 ist für Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern im MI bei Neu- und Umbauten eine Orientierung festgesetzt.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Durch- und Eingrünungsstrukturen betreffen. Zudem ist ein grünordnerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan integriert, der Aussagen zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich sind gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) ermittelt und bilanziert. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechend Ausgleichsflächen bestimmt.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Rumstrukturell ist die Gemeinde Woringen im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vorhanden.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und umgesetzt.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Woringen entwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen (G und GEb) sowie im westlichen Randbereich Flächen mit besonderer orts- und landschaftspflegerischer Bedeutung einschließlich einer Ortsrandeingrünung im Norden dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und des vorliegenden Bebauungsplans wird auf eine adäquate Ein- und Durchgrünung des Plangebietes geachtet. Somit wird ein Übergang der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Durch eine breite Grünfläche zwischen Gewerbegebiet (GEb) und allgemeinem Wohngebiet wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen. Zum westlich angrenzenden Wald wird hinsichtlich der Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten und der Hangbereich (Flächen mit besonderer orts- und landschaftspflegerischer Bedeutung) von einer Bebauung freigehalten.

23.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Woringen westlich der Memminger Straße (MN 19), über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen ist bzw. wird und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 6,7 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Nordosten durch angrenzende Wohnnutzungen entlang der Memminger Straße.
- Im Osten durch die Kreisstraße MN 19 (Memminger Straße) mit weiter nach Osten anschließendem Siedlungsbestand der Gemeinde.
- Im Süden durch den angrenzenden Siedlungsbestand.
- Im Westen durch angrenzende Waldflächen.

Gegenwärtig umfasst das Plangebiet unterschiedlich genutzte Bereiche und Strukturen. Im Osten existiert mit einem Mischgebiet entlang der Memminger Straße (MN 19) der Siedlungsbestand der Gemeinde Woringen, der das Baudenkmal „Zehentstadel“ umfasst. Nach Westen ausgreifend befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet innerhalb des Planungsumgriffs. Nach Westen an das Misch- und Gewerbegebiet angrenzend erstrecken sich

landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), die durch Grünstrukturen von der baulichen Nutzung getrennt sind.

Das Gelände ist topographisch bewegt, insbesondere ist ein ansteigendes Höhenprofil nach Westen gegeben. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöheaufnahme bzw. Bestandsvermessung zugrunde.

Von dem Plangebiet selbst sind keine internationalen und nationalen Schutzgebiete und Kategorien sowie keine amtlichen Biotope betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

23.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin in seiner bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Memminger Straße erhalten bleibt und gemäß der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sich im Anschluss an den Siedlungsbestand ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen entwickeln wird, wodurch eine deutlich höhere Versiegelung des Bodens als durch vorliegende Planung die Folge wäre. Lediglich für einen schmalen Bereich im Westen des Plangebiets würde eine weitergehende Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme der Flächen unterbleiben und keine Auswirkungen z. B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren. Bei einem Verzicht der vorliegenden Planung kann die Gemeinde Woringen vornehmlich dem Bedarf an Wohngebietsflächen nicht Rechnung tragen. Sollte die Gemeinde entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans das Plangebiet entwickeln, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet vorliegend gegenständlich.

23.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

23.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Der betroffene Lebensraum wird vorliegend durch ein bestehendes Mischgebiet, bestehendes Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) charakterisiert. Das Plangebiet befindet sich in keinem Naturpark. Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG oder internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden oder Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung gegeben. Gewässer, Gräben oder Felshügel sind im Plangebiet selbst nicht vorzufinden. Auch großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen

sind nicht vorhanden. Gehölz- und Vegetationsbestände befinden sich primär im Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft.

Seitens der Gemeinde Woringen wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Als durch die Planung potenziell betroffen wurden Amphibien, Reptilien, Vögel (Brut- und Nahrungsgebiet) und Fledermäuse (Quartiere und Jagdgebiet) ermittelt. Grundsätzlich eignet sich das Plangebiet für die genannten Tierarten, auch wenn ein Vorkommen während der Begehung nicht festgestellt werden konnte.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Durch die nutzungsbedingte Inanspruchnahme der Fläche sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich nicht auszuschließen. Entsprechend der potenziellen Betroffenheiten unterschiedlicher Tierarten sind zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit o.g. Arten Vermeidungsmaßnahmen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt, die verhindern, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt (vgl. saP in der Anlage).

Der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Kap. 22.7 zu entnehmen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittlere Erheblichkeit

23.6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete, Hochwassergefahrengebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist am westlichen Rand des Baugebietes im Falle von Starkregenereignissen mit Hangwasser zu rechnen.

Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im Plangebiet (Mischgebiet, Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Nutzung) ist/wird die Bodenoberfläche unterschiedlich stark versiegelt. Grundsätzlich sind die natürlichen Funktionen der Böden im Plangebiet anthropogen beeinflusst.

Die im Schutzgut Boden und Wasser ermittelten bzw. dargestellten Bestandserkenntnisse beziehen sich überwiegend zusammenfassend auf das Baugrundgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan.

Im Planungsgebiet stehen Schmelzwasserschotter (würmzeitlich) an, die von natürlichen Deckschichten (polygenetischen Talfüllungen) und ggf. von anthropogenen Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Der tiefere Untergrund wird von jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse gebildet.

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden natürlichen Deckschichten sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit gemäß des DWA-Arbeitsblatt A 138 als nicht versickerungsfähig einzustufen. Jedoch ist eine Realisierung von Versickerungsanlagen über die Kiesschichten möglich, sofern eine ausreichend mächtige Filterschicht ($\geq 1,0$ m im Regelfall) mit einem k-Wert zwischen $1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $2,0 \times 10^{-4}$ m/s eingebaut wird.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Es wird seitens der Gemeinde Woringen im Bereich der bestehenden Gewerbegebietsfläche eine weitergehende Untersuchung hinsichtlich bestehender Altlasten durchgeführt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Aufgrund des hängigen Geländes ist mit teilweise umfangreicheren Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) zu rechnen.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung im geplanten allgemeinen Wohngebiet hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, Boden um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, zu den Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Bei vermeidbaren Versiegelungen, wie privaten Stellplätzen oder Abstellflächen ist darauf zu achten, dass diese sickertauglich bzw. wasserdurchlässig (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Zudem sind nicht überbauten Flächen als Wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet im Bereich der Bauflächen (WA) führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenoberfläche geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weisen ökologisch keine höhere Wertigkeit auf. Die zulässige Überbauung im Plangebiet wird entsprechend der Art der baulichen Nutzung jeweils auf eine maximal zulässige GRZ begrenzt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

23.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Durch die Planung wird das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Woringen durch ein geplantes allgemeines Wohngebiet vergrößert und dafür bisher primär landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Kleinräumig kann für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets bereits gewerblich genutzte Fläche eingesetzt werden. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung an Wohngebietsflächen wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Umfang von ca. 2,8 ha vorgesehen. Bestehende Misch- und Gewerbegebietsflächen werden planungsrechtlich überplant und gesichert.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Wohngebietsflächen auf landwirtschaftlicher Fläche gehen landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von eher geringer Bedeutung. Die geplanten Grünflächen und Randeingrünungen wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich die Inanspruchnahme der Flächen entsprechend der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass die im Geltungsbereich liegenden Flächen bereits weitgehend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt sind und primär eine Änderung der Art der baulichen Nutzungen erfolgt.

Mangelnde Alternativstandorte bzw. fehlende Flächenverfügbarkeiten sowie der Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper verleihen der Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: mittlere Erheblichkeit

23.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Die landwirtschaftlichen Nutzungen im bisher nicht als Siedlungsgebiet genutzten Bereich dienen als Kaltluftentstehungsgebiete für den Siedlungsbereich von Woringen. Die Umsetzung der Planung führt in einem geringen Flächenanteil dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Einschränkung dieser Funktion. Die Frischluftfunktionen der betroffenen Freifläche werden gemindert und beeinträchtigen damit das Kleinklima in geringem Umfang nachteilig.

Auswirkungen

Das Plangebiet verfügt aufgrund der geringen Größe über keine nennenswerte kleinklimatische Wirksamkeit. Durch die künftig zulässige Bebauung wird somit die zuzuordnende kleinklimatische Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

23.6.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Wohnnutzungen sind im derzeitigen Siedlungsbestand planungsrechtlich zulässig.

Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet ergeben sich durch Verkehrslärm der MN 19 sowie durch einwirkende Gewerbelärmimmissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht.

Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Um einen Schallimmissionskonflikt von zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet mit den schützenswerten Nutzungen der Umgebung unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu unterbinden und eine geordnete immissionsschutzrechtliche Entwicklung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan ein Emissionskontingent gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Memminger Straße (MN 19), welche aktuell (2024) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 4.100 Kfz/24h aufweist. Bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h ist bei freier Schallausbreitung ab einem Abstand von ca. 35 m zur Fahrbahnmitte eine Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes von 50 dB(A) für Mischgebiete gegeben. In einer näheren Distanz zur Memminger Straße wird der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete überschritten. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bestimmt, dass bei Neu- und Umbauten eine Orientierung der Fensteröffnungen zur Belüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an die straßenabgewandte Fassade (Westen) vorzunehmen ist. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Belüftung erforderlich. Entsprechend einer konkreten Planung kann ausnahmsweise durch gutachterlichen Nachweis unter der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

23.6.6 Schutzgut Landschaft**Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Woringen, unmittelbar westlich der MN 19 und liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark. Auch sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft für das Plangebiet formuliert. Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Der Standort schließt am bestehenden Siedlungsumfeld an. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Woringen ist das Plangebiet weitgehend als Baufläche dargestellt. Maßgebliche Sichtachsen sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper von Woringen, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird.

Gestaltungsfestsetzungen und umfassende Eingrünungen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und die Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bauleitplanung von mittlerer Bedeutung für die Landschaft. Durch die Lage des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen ist von mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

23.6.7 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 ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

- D-7-78-219-11 (Memminger Straße 45); Zehentstadel, unter dem Kemptener Fürststätt Reichlin von Meldegg errichtet, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Zwerchgiebel und ehem. zwei Einfahrten, 2. Viertel 18. Jh.

Unmittelbar südlich anschließend existiert zudem außerhalb des Geltungsbereichs folgendes Baudenkmal gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung:

- D-7-78-219-10 (Memminger Straße 41); Ehem. kath. Pfarrhof, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus und Krangaube, 1775

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Bodendenkmäler festhalten:

- D-7-8027-0037; Burgstall des Mittelalters (südlich des Plangebiets)
- D-7-8027-0170; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Martin in Woringen (östlich des Plangebiets)

Auswirkungen

Bezüglich der Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG verwiesen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Vorsorglich wird zudem 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.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: mittlere Erheblichkeit

23.6.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen

nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

23.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

23.7.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung zeichnerisch und tabellarisch dargestellt und erläutert.



Abb. 7: Biotopnutzungstypen innerhalb des Plangebiets, Kling Consult GmbH, Krumbach, o. M.



Abb. 8: Verschneidung der Biotopnutzungstypen mit den geplanten Nutzungen inkl. Flächenangaben, Kling Consult GmbH, Krumbach, o. M.

Ausgangssituation Planung	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbe- zogene Wirkung	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Betroffene Fläche (m²)	Vermeidung (max. 20 %)	Ausgleichsbe- darf in WP
	Code	Bezeichnung						
Gewerbegebiet	X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	keine	0	14.675	0	0
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	keine	0	889	0	0
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	hoch	0,8	30	0	216
Mischgebiet	X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	keine	0	5.577	0	0
	G11	Intensivgrünland	3	mittel	0,6	92	0	165
Allgemeines Wohngebiet (einschl. unversiegelter Feldweg)	G11	Intensivgrünland	3	gering	0,4	24.158	15	24.641
	X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	keine	0	1.795	0	0
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	gering	0,4	972	15	2.974
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	gering	0,4	97	0	349
öffentliche Grünfläche	X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	keine	0	2.694	0	0
	G11	Intensivgrünland	3	keine	0	746	0	0
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	keine	0	1.002	0	0
öffentliche Straßenverkehrsfläche	X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	hoch	1	984	0	1.968
	G11	Intensivgrünland	3	hoch	1	3.562	0	10.686
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	hoch	1	146	0	1.314
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.						42.313		

Als Eingriff des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft wird die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Inanspruchnahme bisher nicht als Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet genutzter Flächen berücksichtigt. Als Eingriffsfläche werden die neu geplanten Siedlungs- Straßenverkehrsflächen in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Entsprechend der betroffenen Biotop-/Nutzungstypen erfolgt die Bewertung mit Wertpunkten. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft werden aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ bzw. vollständigen Inanspruchnahme) abgeleitet.

Die vorliegende Planung dient primär der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen Wohngebietes und zudem der Strukturierung eines bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes in der Gemeinde Woringen. Das Plangebiet greift dabei nicht weiter als erforderlich in den Landschaftsraum ein. In bedarfsgerechter Weise werden Bauflächen bereitgestellt, um die entsprechende Nachfrage zu decken.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß der obigen Darstellung verhältnismäßig und durch wirksame Ausgleichsmaßnahmen begleitet.

Im Zuge der Bauleitplanung werden zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichsbedarfes festgesetzte Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen herangezogen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor). Die Reduzierung bzw. Vermeidung um 15 % im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets begründet sich vor allem anhand folgender Festsetzungsinhalte gem. Kap. 22.7.3.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 42.313 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

23.7.2 Ausgleichsbilanzierung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im westlichen Anschluss an das geplante WA, auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 310/2 und 310/3, Gemarkung Woringen, eine Ausgleichsfläche (öffentliche Grünfläche) **(A)** festgesetzt.

Ziel ist die Entwicklung des Biototyps G212 – mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden) – auf der gesamten Fläche. Die bestehenden Biotopstrukturen der BNT B112 (Gebüsche und Hecken) sowie G231 (Feuchtes bis wechselfeuchtes Grünland) sollen in ihrer Ausprägung erhalten und in die Maßnahmen integriert werden. Wie nachfolgend dargestellt, werden die Gegebenheiten genutzt, um das Grünland mit linearen Habitatstrukturen aufzuwerten. Im nordwestlichen Teilbereich angrenzend an einen Nadelmischwald und bestehende Gehölzstrukturen der Vorhabenfläche ist entlang des Waldrandes die Einbringung von ca. 5 Strukturelementen im Abstand von etwa 5 Metern vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Totholzhaufen, Astmaterial, Wurzelstubben sowie ggf. Reisighaufen. Diese Strukturen sollen als ökologische Bereicherung dienen, insbesondere zur Förderung der Strukturvielfalt und zur Verbesserung des Lebensraums für saproxyle Insekten, Kleinsäuger, Amphibien und Bodenorganismen.

Im Zuge der geplanten Extensivierung wird der südliche Bereich der derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche (aktuell Biototyp G11) einmalig umgebrochen und anschließend mit einer standortheimischen, autochthonen Saatgutmischung gemäß der Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eingesät. Alternativ kann für die Einsaat auch lokales Samenmaterial oder Heumulch von der benachbarten, artenreichen Spenderfläche verwendet werden. Von einem weiteren Umbruch der Fläche ist nach der Ansaat abzusehen.

Auf der gesamten Fläche ist eine extensive Pflege zu gewährleisten. Als Pflegemaßnahme ist eine 2-malige Mahd pro Jahr vorgesehen. Der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06 zu erfolgen. Das Mahdgut wird vollständig von den Flächen entfernt. Auf Dünger und Pestizide wird verzichtet. Dadurch wird die Entwicklung des artenreichen Grünlands ermöglicht. Bei Bedarf sind in den ersten Jahren nach der Ansaat ggf. mehrmalige Schröpfungsschnitte durchzuführen. Eine entsprechende Beweidung ist bei ausreichendem Schutz der Gehölzstrukturen möglich.



Abb. 9: Entwicklungskonzept der Ausgleichsfläche (A) Grundstücke Flur-Nrn. 310/2 und 310/3, Gemarkung Woringen, o. M.

Die externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 1485, Gmk. Kettershausen im Gemeindegebiet der Gemeinde Kettershausen **(B)** befindet sich im Besitz der Gemeinde Woringen. Die Gemeinde Woringen hat die potenziellen Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 20.146 m² in Summe im Jahr 2017 von der Stiftung Kulturlandschaft Günztal erworben. Bisher wurden noch keine Ausgleichsmaßnahmen seitens der Gemeinde diesem Grundstück zugeordnet.

Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Woringen liegt, kann die Ausgleichsfläche zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Ausgleichsfläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Woringen für die in der Gemeinde Kettershausen liegende Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen. Die Gemeinde Kettershausen wird im Zuge der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB an vorliegender Bauleitplanung beteiligt.

Seitens der Stiftung Kulturlandschaft Günztal wurde für die Ausgleichsfläche ein Entwicklungskonzept erstellt, welches vorliegend entsprechend des Erfordernisses in einem Teilbereich umgesetzt wird.

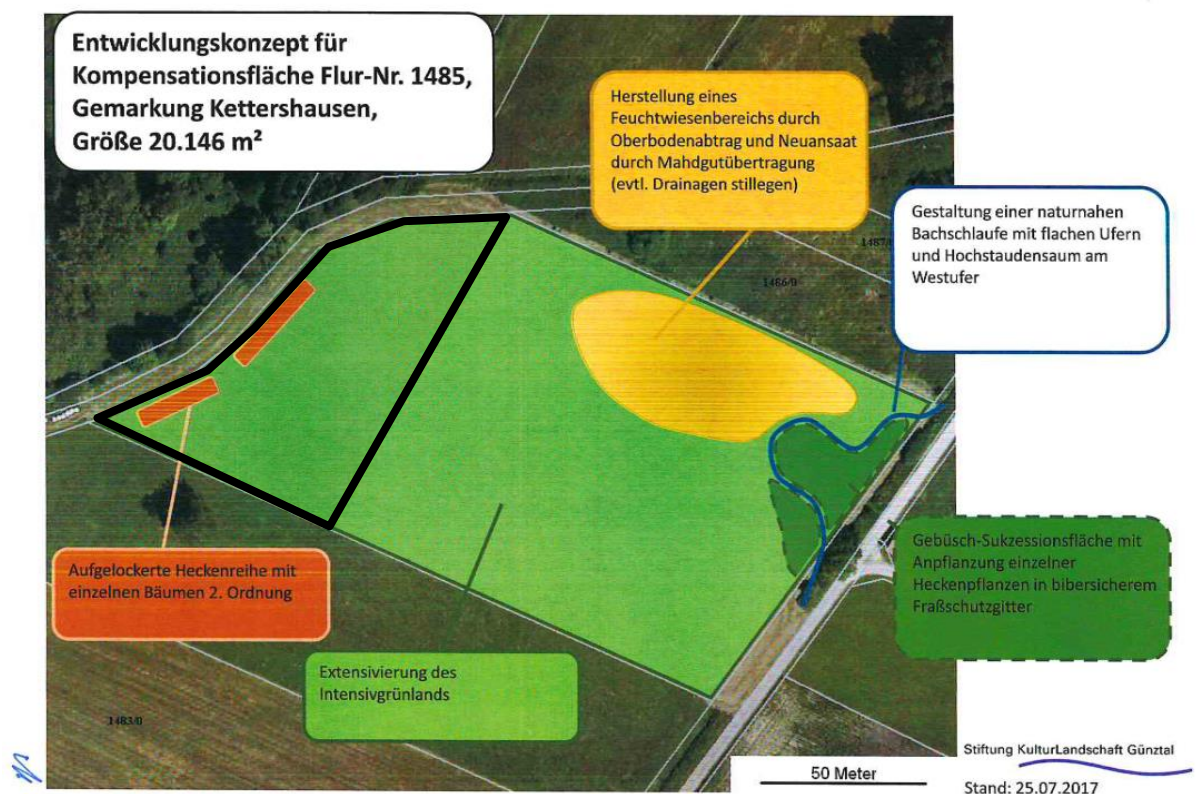


Abb. 10: Entwicklungskonzept der externen Ausgleichsfläche (B) Grundstück Flur-Nr. 1485, Gemarkung Kettershausen, Stiftung Kulturlandschaft Günztal, o. M. mit Kennzeichnung Zuordnung

Das Intensivgrünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln (4.125 m² der Fläche G212). Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung gemäß der Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung (1 GV/ha = durchschnittliche Herdengröße 7-8 Schafe + Nachzucht pro Hektar) (vgl. Online-Handbuch „Beweidung im Naturschutz“ (ANL 2016)). Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist vollständig auf jeglichen Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.

Der Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien sowie die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen.

Zudem ist auf 300 m² eine aufgelockerte, freiwachsende, artenreiche und baumüberstandene Hecke (Bäume 2. Ordnung) in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 12:1 umzusetzen (siehe Pflanzliste unter den Hinweisen III.2). Pflanzabstand Bäume: mind. 8 m; Pflanzabstand Sträucher zwischen den Reihen: 1,5 m; Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,5 m.



Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt:

Ausgleichsflächen: Bebauungsplan "Areal Zehentstadel", Gemeinde Woringen										Projekt-Nr.: 6686-405-KCK
A - Ausgleichsfläche Teilflächen Fl.-Nrn. 310/2 und 310/3, Gemarkung Woringen										
B - externe Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 1485, Gemarkung Kettshausen										
Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP	Fläche m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	0	161	0	0
A	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	2.562	5	12.810
A	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9*	0	6.830	1	6.830
A	G231	Flutrasen, extensiv genutzt	9	G231	Flutrasen, extensiv genutzt	9	0	61	0	0
B	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	4.125	5	20.625
B	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken	10	0	300	7	2.100
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte										42.365
Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten										42.313
Differenz (Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf)										52
Ausgeglichen										Ja

* Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten (WP) werden gesondert aufgeführt. Ggü. dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen werden mit "*" gekennzeichnet.

Die Gemeinde Woringen meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Eine dingliche Sicherung ist gegenwärtig entbehrlich. Bei Veräußerung der Grundstücke muss die dauerhafte Funktion der Maßnahme durch eine dingliche Sicherung und bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet sein.

23.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Ökologisch wirksame private Ortsrandeingrünungen mit Baum- und Strauchpflanzungen - Vernetzung Grünstrukturen - Erhöhung Struktureichtum/Baumpflanzungen - Anlage nicht überbauter/genutzter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen - Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen - Ausgleichsmaßnahmen - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	- Ökologisch wirksame private Ortsrandeingrünungen mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Begrenzung des Geltungsbereichsumfangs auf den bei der Gemeinde angemeldeten Bedarf - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien - Maßnahmen zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung - Ausgleichsmaßnahmen
Klima und Luft	- Grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Landschaft	- Ökologisch wirksame private Ortsrandeingrünungen mit Baum- und Strauchpflanzungen - Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen - Auswahl eines durch Verkehrsweg und benachbartem Gewerbegebiet geprägten Standorts im Siedlungsanschluss
Mensch	- Festsetzung Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45961 - Festsetzungen gegenüber einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen
Sach- und Kulturgüter	- Hinweise zum Denkmalschutz

23.8 Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer angemessenen Bereitstellung neuer Bauflächen wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung das Plangebiet grundsätzlich als Baufläche berücksichtigt. Entsprechend des Bedarfs der Gemeinde ändert sich vorliegend in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes entlang der MN 19 sowie der Neuschaffung von Wohngebietsflächen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen, die sich allerdings nur auf das Plangebiet selbst beziehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet ohne Konkurrenz.

Das Gebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und umfasst bereits Bereiche des bestehenden Siedlungsgebietes. Zur internen Erschließung des Gebietes ist eine neue Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit erforderlich. Die Realisierbarkeit des Baugebietes ist aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstücksbesitzer gegeben.

23.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

23.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Woringen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- Schallgutachten und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

23.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Woringen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes 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 Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

23.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittel
Boden und Wasser	Mittel
Fläche	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaft	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Mittel

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können

24 Planungsstatistik

Geltungsbereich - Planzeichnung	ca. 67.033 m ²	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	ca. 27.022 m ²	ca. 40,3 %
davon Mischgebiet	ca. 5.669 m ²	ca. 8,5 %
davon Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen	ca. 15.594 m ²	ca. 23,3 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.692 m ²	ca. 7,0 %
davon öffentliche Grünfläche	ca. 14.056 m ²	ca. 20,9 %
davon Ausgleichsfläche im Plangebiet	ca. 9.614 m ²	
Planbereich – externer Ausgleich	ca. 4.425 m ²	100 %

25 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Memmingen-Land
- 2 Amprion GmbH
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Regionalbereich Süd, Freiburg im Breisgau
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 11 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 12 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 13 Gemeinde Kettershausen
- 14 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 15 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 16 Kreishandwerkerschaft Memmingen/Mindelheim
- 17 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen – Bereich West
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 19 Landratsamt Unterallgäu – Gesundheitsamt
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 21 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 22 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat
- 23 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpflege/Baudenkmalpflege
- 24 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpflege/Bodendenkmalpflege
- 25 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 26 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 27 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 28 Lechwerke AG Augsburg
- 29 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 30 Regionalverband Donau-Iller
- 31 schwaben netz gmbh
- 32 Staatliches Bauamt Kempten
- 33 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 34 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 35 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 36 Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringen Gruppe

26 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 15. September 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf i. d. F. vom 15. September 2025
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. 15. September 2025

27 Anlagen

- Anlage 1 Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen, Kling Consult GmbH, Krumbach, Stand: 6. Juni 2025
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Bauleitplanung „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen, Kling Consult GmbH, Krumbach, Stand: 3. Juli 2025
- Anlage 3 Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen, Kling Consult GmbH, Krumbach, Stand 27. Juni 2025

28 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 15. September 2025

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gemeinde Woringen, den

.....
Jochen Lutz, Erster Bürgermeister