



Projekt-Nr. 6686-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Änderung des Flächennutzungsplanes

„Areal Zehentstadel“

Gemeinde Woringen



Teil B: 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	3
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	3
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	7
3	Flächeninanspruchnahme	7
3.1	Raumordnerische Grundlagen	7
3.2	Statistische Grundlagen/Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	8
3.3	Bestehende Wohnbauflächenpotentiale	16
3.4	Fazit des Flächenbedarfs	18
4	Beschreibung des Plangebietes	19
4.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	19
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	19
4.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	19
4.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	19
5	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	20
6	Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes	20
7	Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz	21
8	Denkmalschutz	21
9	Umweltbericht	23
9.1	Rechtliche Grundlagen	23
9.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	23
9.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	23
9.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	24
9.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	25
9.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	26
9.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz	26
9.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	27
9.6.3	Schutzgut Fläche	29
9.6.4	Schutzgut Klima und Luft	29
9.6.5	Schutzgut Mensch	30
9.6.6	Schutzgut Landschaft	30
9.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
9.6.8	Kumulative Auswirkungen	32
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	32
9.8	Planungsalternativen	33
9.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	33
9.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	33
9.11	Monitoring und Überwachung	34
9.12	Zusammenfassung	34
10	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	34
11	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes	35
12	Verfasser	36

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Woringen sieht sich veranlasst, den Flächennutzungsplan im Änderungsbe-
reich anzupassen, um u. a. dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu wer-
den. Die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die insbesondere durch die
anhaltende Bevölkerungszunahme und die geographische Nähe zur Stadt Memmingen be-
dingt ist, kann durch die derzeit im FNP dargestellten Flächenreserven nicht ausreichend
gedeckt werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans umfasst die Neuordnung des betreffenden Ge-
biets, das bereits weitgehend als gewerbliche und gemischte Bauflächen im aktuellen FNP
dargestellt ist. Die Flächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, die bis-
lang im Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke vorgesehen sind, sollen künftig als
Wohnbauflächen (WA) ausgewiesen werden, um die erforderliche planungsrechtliche Si-
cherung der Ausweitung des Siedlungsbereichs gemäß des im Parallelverfahren sich in
Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vorzubereiten. Die geplante kleinräumige Erwei-
terung des Siedlungsgebiets auf bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen wird in den
Flächennutzungsplan aufgenommen, um die nötige Basis für die verbindliche Bauleitpla-
nung zu schaffen.

Mit dieser Änderung wird die Grundlage für eine nachhaltige und geordnete Entwicklung
der Gemeinde geschaffen, die sowohl der demographischen Entwicklung als auch der
Nachfrage nach Wohnraum Rechnung trägt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans
erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Zehentstadel“,
sodass die weiteren städtebaulichen, umweltrechtlichen und infrastrukturellen Maßnahmen
in einem koordinierten Verfahren erfolgen können.

Die Neuausweisung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele
der Raumordnung und der Landesplanung. Insbesondere wird auf die Erfordernisse einer
nachhaltigen Flächennutzung geachtet, um den Verbrauch von Naturressourcen zu mini-
mieren und eine zersiedelte, bandartige Bebauung zu vermeiden. Die geplante Umnutzung
der Flächen berücksichtigt zudem die Notwendigkeit einer ökologischen Einbindung des
Gebietes, um den Anforderungen an den Naturschutz und die landschaftliche Qualität ge-
recht zu werden.

Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans wird somit die notwendige Grundlage für
eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde Woringen gelegt, die sowohl die Belange
der Bevölkerung als auch die ökologischen und städtebaulichen Anforderungen berücksich-
tigt.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 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.

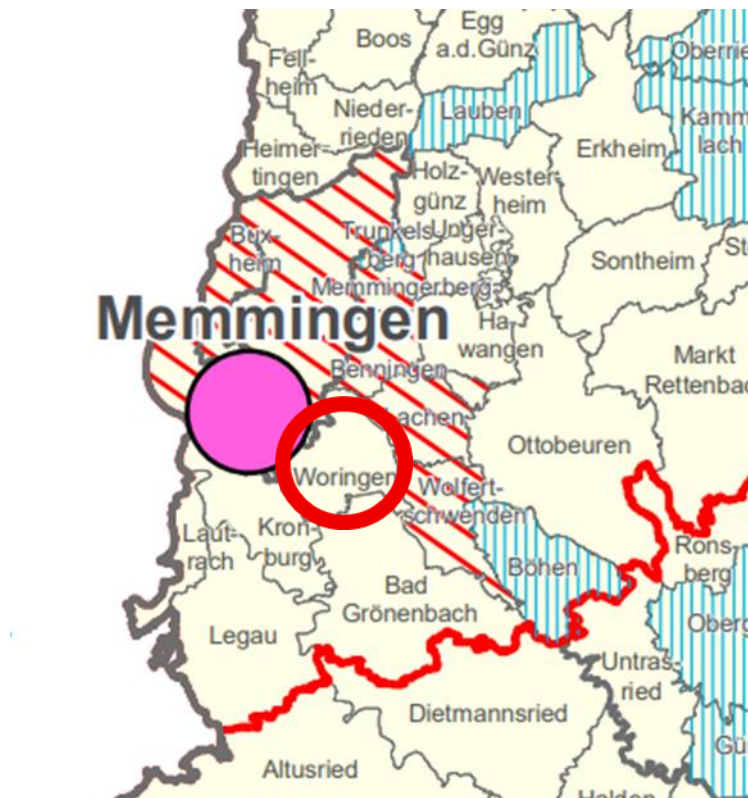


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

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)

2.2 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.

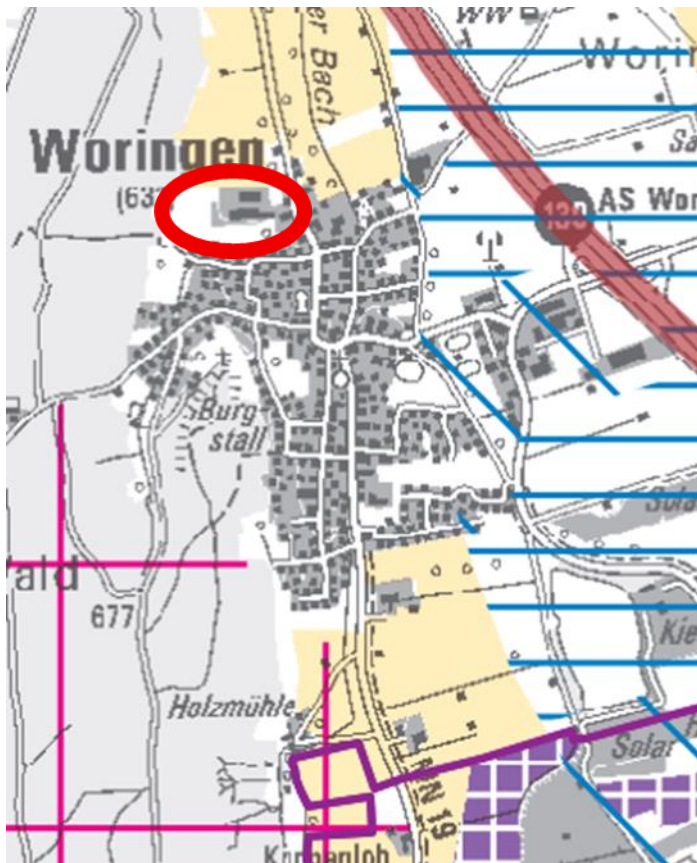


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

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)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Bei der Ausweisung der Wohnbaufläche in der Gemeinde Woringen 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 Verkehre und der Bau von Infrastrukturen geringgehalten werden können.

Die prognostizierte gemeindliche Entwicklung erfordert den Bedarf von ca. 5,1 ha zusätzlichen Wohnbauflächen 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. Parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf.

Die geplante Wohnbaufläche schließt an bestehende Siedlungsflächen an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung der Randeingrünung werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt.

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.

3 Flächeninanspruchnahme

Grundsätzlich sind die im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung enthaltenen Bauflächen bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt. Vornehmlich ändert sich die Art der baulichen Nutzung. Seitens der Gemeinde wird am Nordwestrand der Gemeinde Woringen keine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen mehr vorgesehen. Stattdessen sollen entsprechend des Bedarfs primär Wohnbauflächen in diesem Bereich entwickelt werden. Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine Erweiterung der Bauflächendarstellung nach Westen um ca. 0,65 ha.

3.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,

- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.2 Statistische Grundlagen/Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Die Gemeinde Woringen stellt im Parallelverfahren einen 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.

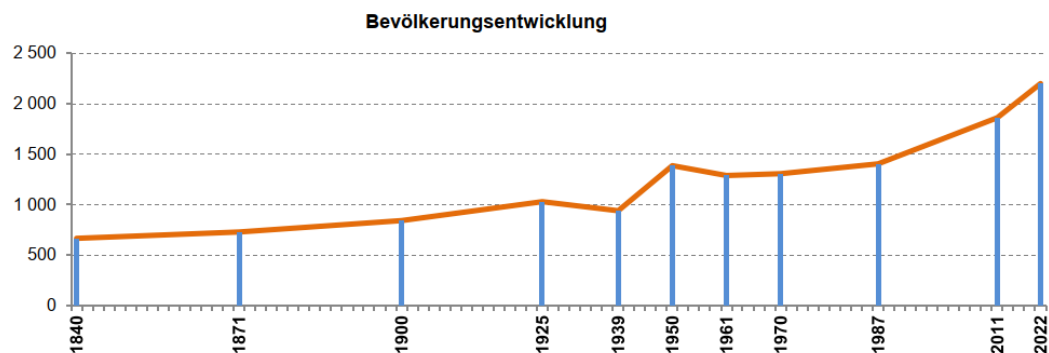
Die folgende Bedarfsermittlung erfolgt nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020.

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.

Die Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt:

Annahmen

Ausgangsjahr: 2022

(vorliegende aktuelle Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Statistik kommunal 2023)

Planungszeitraum: 15 Jahre, von 2022 bis Prognosejahr 2037

IST-Werte Bevölkerung/Wohnen

	Gemeinde Woringen
Bevölkerungsstand (Hauptwohnsitz), Stand 31.12.2022*	2.201
Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden) 2022*	908 WE (= Wohneinheiten)
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2022 (eigene Berechnung)	2,42 Pers./WE
Neuerrichtete Wohnungen (Wohn- und Nicht-Wohngebäude)* jährlicher Ø Jahre 2019-2022	9,5 WE/Jahr

* Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2023, Gemeinde Woringen

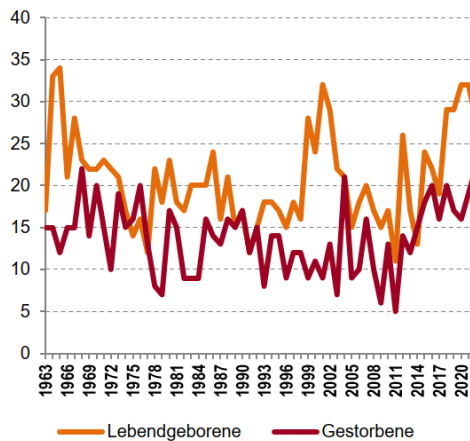
Bei der Bevölkerungsprognose wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung aus Zu-/Abwanderung berücksichtigt. In der Entwicklung der letzten Jahre ist neben einer positiven Wanderungsbilanz vor allem die positive natürliche Bevölkerungsbewegung für die Bevölkerungszunahme der Gemeinde Woringen verantwortlich.

4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

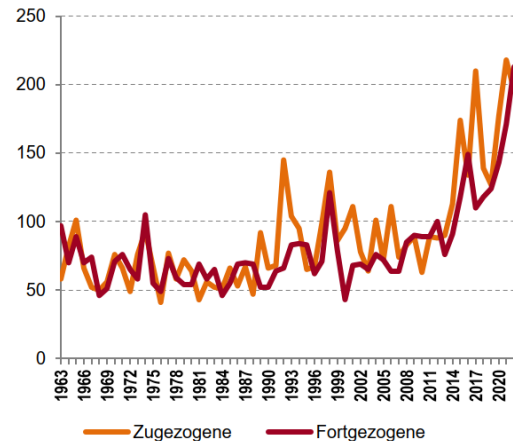
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) ¹⁾
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	23	17,8	16	12,4	86	66,6	88	68,2	5
1970	22	16,8	20	15,3	76	58,2	71	54,4	7
1980	23	16,8	17	12,4	64	46,7	54	39,4	16
1990	17	11,9	17	11,9	66	46,3	52	36,5	14
2000	24	14,2	11	6,5	95	56,1	43	25,4	65
2010	17	9,0	13	6,9	63	33,4	89	47,1	- 22
2019	29	13,8	17	8,1	127	60,4	124	59,0	15
2020	32	14,9	16	7,4	177	82,2	143	66,4	50
2021	32	14,5	19	8,6	218	98,5	171	77,3	60
2022	28	12,7	22	10,0	196	89,1	213	96,8	- 11

¹⁾ ohne bestandsrelevante Korrekturen

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



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

Bevölkerungsprognose Landkreis Unterallgäu

Für den Landkreis Unterallgäu ist in der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2043 gegenüber 2023 in %) von 7,5 oder mehr („stark zunehmend“) gemäß der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik auszugehen. Im Detail ist für den Landkreis Unterallgäu die in Bayern größte Zunahme mit +13,6 % bis zum Jahr 2043 prognostiziert.

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2043 gegenüber 2023
in Prozent**



Veränderung 2043 gegenüber 2023	Häufigkeit
unter -7,5	0
-7,5 bis unter -2,5	6
-2,5 bis unter 2,5	30
2,5 bis unter 7,5	39
7,5 oder mehr	21

Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -7,3 %
Größte Zunahme: Lkr Unterallgäu +13,6 %
Bayern: +4,3 %

Beiträge zur Statistik – A182AB 202400 –
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
für Bayern bis 2043

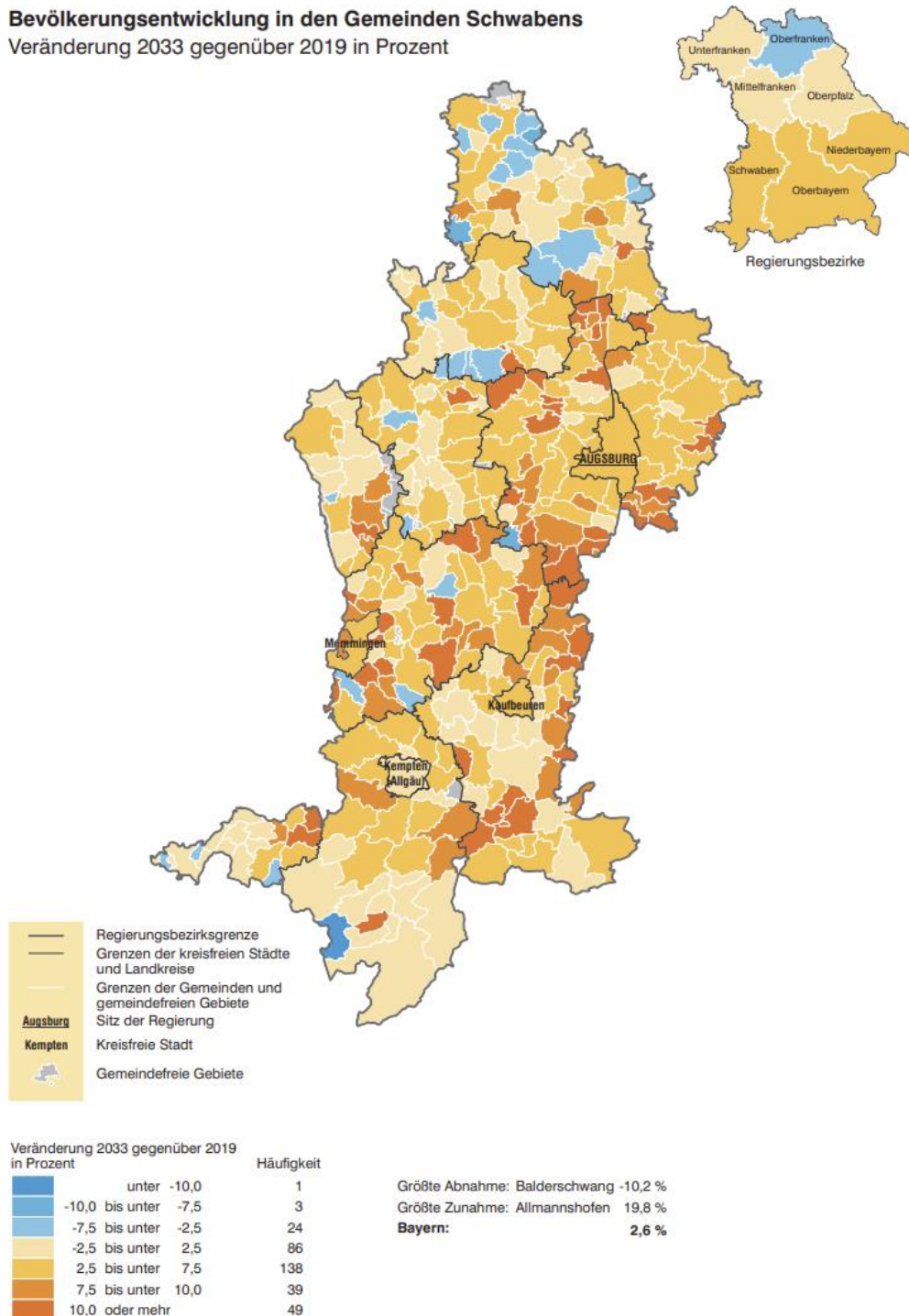
4

Bayerisches Landesamt für Statistik

Bevölkerungsprognose Gemeinde Woringen

In der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2033 gegenüber 2019 in %) wird für die Gemeinde Woringen eine Bevölkerungszunahme von 10 % und mehr prognostiziert (vgl. Demographie - Spiegel für Bayern, Gemeinde Woringen Berechnungen bis 2033 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Heft 553, August 2021).

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schwabens Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



Datenblatt 09 778 219 Woringen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 102	443	1 331	328
2020	2 150	450	1 370	330
2021	2 170	460	1 370	340
2022	2 180	460	1 370	350
2023	2 200	460	1 370	370
2024	2 210	470	1 360	380
2025	2 220	480	1 360	390
2026	2 240	490	1 350	400
2027	2 250	490	1 340	420
2028	2 270	500	1 340	420
2029	2 280	510	1 340	430
2030	2 300	510	1 340	450
2031	2 310	510	1 350	460
2032	2 320	510	1 350	460
2033	2 340	510	1 350	470

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Berechnung Wohnungsbedarf Gemeinde Woringen

Vorausschätzung Bevölkerung 2037

Prognose Gemeinde Woringen	Bevölkerung 2037 (Haupt- wohnsitz)	Veränderung absolut 2022-2037	Rel. Verände- rung Ø/Jahr in %
Annahme: Bevölkerungs-Ent- wicklung Gemeinde Woringen bis 2037 + 10,0 %	2.421 Ew.	+ 220 Ew.	+ 0,67 %

Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung ohne Auflockerungsfaktor

	Veränderung Bev. abs. 2022-2037	Wohnungsbedarf 2037 aus Bev.-entw. *
Prognosewert +10,0%	+ 220 Ew.	ca. 92 WE

* bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von künftig 2,37 Pers./WE (siehe unten).

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen.

Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2037 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte (z. B. Flächenmanagement – Datenbank 4.2.2 – Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2023) gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang von 0,14 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2037 die Haushaltsgröße in der Gemeinde Woringen mit durchschnittlich 2,37 Personen anzunehmen.

Wohnungsbedarf aus Auflockerungsbedarf

	Veränderung bis 2037
Abnahme Belegungsdichte (Annahme)*	i. M. 0,14 % / Jahr
Belegungsdichte 2037	2,37 Pers. / WE
Zusätzliche Haushalte 2037 aus Auflockerungsbedarf (bezogen auf Ausgangsjahr 2022 für Bevölkerung und Wohnungsbestand)	+ ca. 20 WE

* Hinweis: Angenommen wird eine Abnahme der Belegungsdichte mit einem Mittelwert aus den in der Praxis üblichen Orientierungswerten von 0,14 % p.a.

Summe Wohnungsbedarf 2037

	Wohnungsbedarf 2037	Jährlicher Ø im Prognosezeitraum
Summe Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf	ca. 112 WE	ca. 7,5 WE/Jahr*

Vorausschätzung Wohnbaulandbedarf 2037

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.

Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Am 31.12.2022 gab es insgesamt 908 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart) in einer Größenordnung von 46 ha (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2023 Gemeinde Woringen). Demnach sind in der Gemeinde Woringen im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 19,7 WE vorhanden. Um dem Gebot flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen zu entsprechen, wird eine Zunahme der Siedlungsdichte berücksichtigt und anstatt 19,7 WE/ha vorliegend 22 WE/ha angesetzt.

Flächenbedarf aus Wohnungsbedarf

Anzahl Wohneinheiten pro ha (WE/ha)	Wohnbaulandbedarf gesamt (brutto)
22 WE/ha	5,1 ha

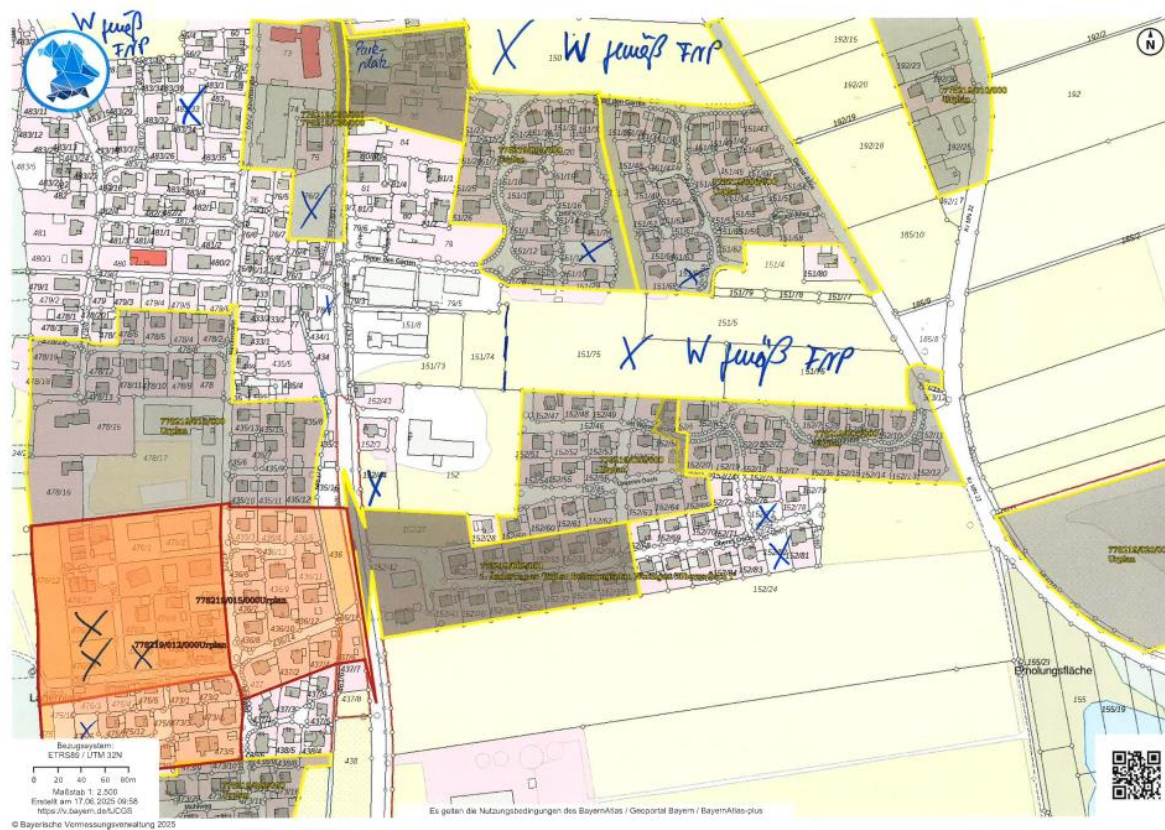
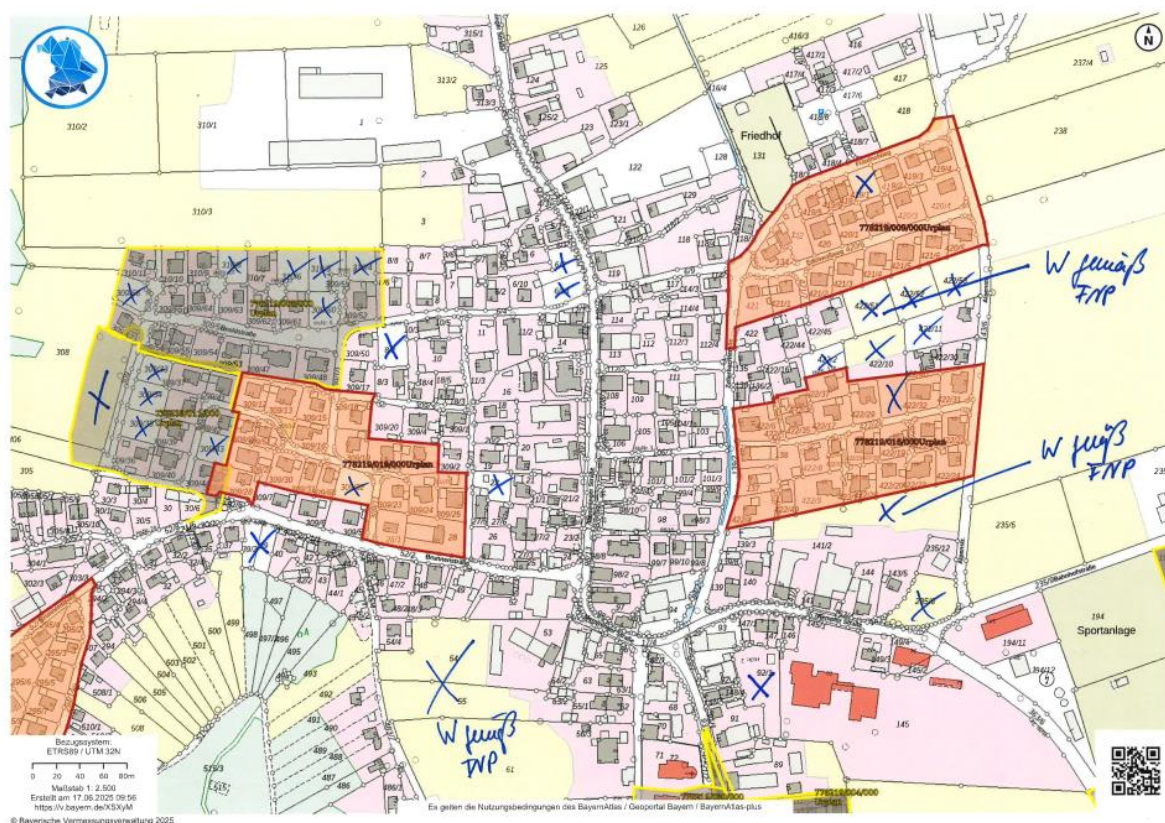
➔ **Summe Wohnbaulandbedarf (brutto) 2033 (ohne Berücksichtigung Flächenreserven): ca. 5,1 ha**

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.

3.3 Bestehende Wohnbauflächenpotentiale

Für die Bauleitplanung wurden die vorhandenen Flächenreserven des rechtswirksamen FNP unabhängig von deren tatsächlichen Verfügbarkeit, Erschließungsoptionen und Geländeverhältnissen ermittelt. Erfasst wurden Baulücken in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) sowie größere Baulücken und Innenentwicklungspotenziale im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB für die Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen und die im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Woringen dargestellten Wohnbau- und gemischten Flächen im Außenbereich.



Quelle: eigene Erhebung Juni 2025

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 udgl. 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.

3.4 Fazit des Flächenbedarfs

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 Bauflächendarstellung 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 vorliegen-

den 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 Entwicklung gewerblicher Bauflächen und den kleinräumigen Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche im gegenständlichen Plangebiet.

Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde Woringen veranlasst, die vorliegende Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Gemeinde aufzunehmen und parallel einen Bebauungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Woringen sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 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.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,74 ha. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke Fl.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 4/3 und 310/1 sowie Teilflächen der 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 landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald.

4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Gelände ist topographisch bewegt, insbesondere ist ein ansteigendes Höhenprofil nach Westen gegeben.

4.4 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 Eigentums-

verhältnisse 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.

5 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: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarze Linie); o. M.

6 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauflächen den aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepasst. In diesem Zusammenhang werden die

dargestellten gewerbliche Bauflächen (G) als gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkungen (GEb) dargestellt. Aufgrund der benötigten Wohnbauflächen (W) werden die bisher als gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkungen (GEb) dargestellten Bereiche sowie Teilbereiche der dargestellten gemischten Bauflächen (M) in Wohnbauflächen geändert. Zwischen den neuen gewerblichen Bauflächen mit Emissionsbeschränkungen und Wohnbauflächen wird eine breite Grünfläche zur Trennung der baulichen Nutzungen vorgesehen, wie es ursprünglich bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zwischen den damals dargestellten Bereichen GEb und W der Fall war. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der geplante Siedlungsbereich kleinräumig nach Westen erweitert. Die dargestellte Ortsrandeingrünung im Norden bleibt grundsätzlich weiterhin bestehen.

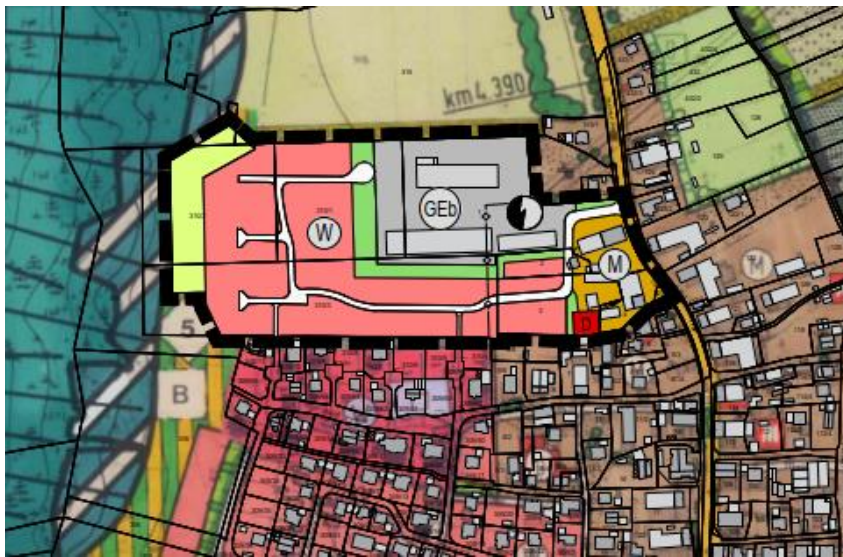


Abb. 4: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

7 Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sowie des Artenschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung (Umweltbericht) ermittelt und bewertet. Auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.

8 Denkmalschutz

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

- D-7-78-219-11 (Memminger Straße 45); Zehentstadel, unter dem Kemptener Fürstabt 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.

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.

9 Umweltbericht

9.1 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 vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“ dar.

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 Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

9.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Woringen sieht sich veranlasst, den Flächennutzungsplan im Änderungsbereich anzupassen, um u. a. dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die insbesondere durch die anhaltende Bevölkerungszunahme und die geographische Nähe zur Stadt Memmingen bedingt ist, kann durch die derzeit im FNP dargestellten Flächenreserven nicht ausreichend gedeckt werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans umfasst die Neuordnung des betreffenden Gebiets, das bereits weitgehend als gewerbliche und gemischte Bauflächen im aktuellen FNP dargestellt ist. Die Flächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, die bislang im Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke vorgesehen sind, sollen künftig als Wohnbauflächen (WA) ausgewiesen werden, um die erforderliche Ausweitung des Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Die geplante kleinräumige Erweiterung des Siedlungsgebiets auf bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um die nötige Basis für die spätere Ausweisung eines Bebauungsplans zu schaffen.

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

9.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsgebiet und Siedlungsumfeld werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung maximal zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verhindert.

Zusätzlich werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen gegenüber einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen definiert, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind hierfür entbehrlich.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes. Darstellungen von bedeutenden Grünflächen sowie Eingrünungsstrukturen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Für die weitere Beurteilung wird auf die landes-/raumplanerischen Ausführungen in der Begründung Ziff. 2.3 hingewiesen.

9.4 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. 6,2 ha einschließlich der Flächen mit besonderer orts- und landschaftspflegerischer Bedeutung im Westen. Ca. 5 ha sind im

rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Bauflächen inkl. Grünstrukturen dargestellt.

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 landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald.

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. Diese zuletzt genannten Flächen sind bereits weitgehend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkungen (GEb) dargestellt. Nur ein schmaler Streifen im Westen ist als Fläche mit besonderer orts- und landschaftspflegerischer Bedeutung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und wird vorliegend durch eine Wohnbauflächendarstellung inkl. Eingrünung überplant.

Das Gelände ist topographisch bewegt, insbesondere ist ein ansteigendes Höhenprofil nach Westen gegeben.

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.

9.5 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 planungsrechtlich zu erwarten.

9.6 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.

9.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

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 Biotop 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.

Grundsätzlich wird vorliegend darauf hingewiesen, dass die im Änderungsbereich liegenden Flächen bereits weitgehend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind und primär eine Änderung der Art der baulichen Nutzungen erfolgt.

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 werden zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit o.g. Arten Vermeidungsmaßnahmen formuliert und im parallelen Bebauungsplan festgesetzt, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt.

Der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Nähere Konkretisierungen und artenspezifische Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittlere Erheblichkeit

9.6.2 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.

Grundsätzlich wird vorliegend darauf hingewiesen, dass die im Änderungsbereich liegenden Flächen bereits weitgehend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind und primär eine Änderung der Art der baulichen Nutzungen erfolgt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen 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 in der geplanten Wohnbaufläche 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 überbaute 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 Wohnbaufläche 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 der verbindlichen Bauleitplanung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Die anstehenden Böden im Bereich der geplanten Wohnbaufläche 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. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung einer gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkungen in diesem Bereich ist vorliegend durch die Planänderung eine geringere maximal zulässige GRZ und somit geringere Versiegelung die Folge.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

9.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Durch die Planung wird das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Woringen durch Wohnbauflächen anstatt gewerblicher Flächen mit Emissionsbeschränkungen vergrößert. Kleinräumig wird dafür zusätzlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Für die Entwicklung der Wohnbauflächen kann in einem Teilbereich bereits gewerblich genutzte Fläche eingesetzt werden. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung an Wohnbauflächen wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Umfang von ca. 0,65 ha vorgesehen. Bestehende Misch- und Gewerbegebietsflächen werden planungsrechtlich überplant.

Auswirkungen

Für den Naturhaushalt sind die kleinräumigen Flächen zur Erweiterung der Siedlungsfläche im Westen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Es handelt sich um eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, wobei eine gegenwärtig landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet wird. Langfristig wird die Bodennutzung verändert.

Im besonderen Maße ist daher die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in ausführlicher Form in der Begründung dargelegt ist (vgl. Ziff. 3 der Begründung).

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: geringe Erheblichkeit

9.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Die landwirtschaftlichen Nutzungen im bisher nicht als Siedlungsfläche geplanten 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. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche einschließlich einer Durch- und Eingrünung ist aufgrund der lockeren Bebauung und geringeren Flächenversiegelung mit weniger negativen Effekten (z. B. Erwärmungseffekte) durch die Siedlungsflächenentwicklung zu rechnen.

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.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

9.6.5 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. Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem geringfügig veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließungsform i. V. m. der Erschließung über das bestehende Betriebsareal kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen durch Immissionen wird im Bebauungsplan geprüft. Damit werden die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen an allen relevanten Immissionsorten sichergestellt und die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten. Durch schalltechnische Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, auf der Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind etwaige Maßnahmen entbehrlich. Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

9.6.6 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

Dadurch, dass weite Teile des Änderungsbereichs bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt sind, ergibt sich durch die vorliegende Änderung grundsätzlich keine negative Auswirkung auf die Landschaft. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Ortsrand im Hinblick auf das Ortsbild und den Übergang in die freie Landschaft durch die Änderung der ursprünglich geplanten gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen profitiert.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

9.6.7 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 räumlichen Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt bzw. kartiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

- D-7-78-219-11 (Memminger Straße 45); Zehentstadel, unter dem Kemptener Fürststab 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

Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Baudenkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

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.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: mittlere Erheblichkeit

9.6.8 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.

9.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, woraus durch den Eingriff 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) im parallelen Bebauungsplan festzusetzen. 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] ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt. Mit den Maßnahmen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

9.8 Planungsalternativen

Aufgabe der Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Prüfung von Planungsalternativen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Daher erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Standorte vorhanden sind. Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen (vgl. Ziff. 4). Alternative Standorte stehen nachweislich nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß nachgewiesen. Sinnvolle Alternativstandorte sind in der Gemarkung nicht gegeben. Durch die vorliegende Planung werden bereits Flächen der vorbereitenden Bauleitplanung in Anspruch genommen, überplant und nur sehr kleinräumig erweitert. Umweltbezogen liegen keine anderweitigen Planungsalternativen vor.

9.9 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.

9.10 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 Flächennutzungsplanes und des 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/artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

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 die Änderung des Flächennutzungsplanes.

9.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde/Stadt ... die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9.12 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	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
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

10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Bezirk Schwaben, Fischereibeauftragter

- 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 Benningen
- 14 Gemeinde Kronburg
- 15 Gemeinde Lachen
- 16 Gemeinde Wolfertschwenden
- 17 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 18 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 19 Kreishandwerkerschaft Memmingen/Mindelheim
- 20 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen – Bereich Ost/West
- 21 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 22 Landratsamt Unterallgäu – Gesundheitsamt
- 23 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 24 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 25 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat
- 26 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpflege/Baudenkmalpflege
- 27 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpflege/Bodendenkmalpflege
- 28 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 29 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 30 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 31 Lechwerke AG Augsburg
- 32 Markt Bad Grönenbach
- 33 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 34 Regionalverband Donau-Iller
- 35 schwaben netz gmbh
- 36 Staatliches Kempten
- 37 Stadt Memmingen
- 38 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 39 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 40 Wasserwirtschaftsamt Kempten

11 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 15. September 2025

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 15. September 2025

12 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 15. September 2025

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Gemeinde Woringen, den**.....
Jochen Lutz, Erster Bürgermeister*