

Gemeinde Woringen

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "OBERES ÖSCH III" - NACH §13B BAUGB

Satzung & Begründung - Entwurf

04.12.2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Oberes Ösch III" - nach §13b BauGB
Satzung & Begründung - Entwurf

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Woringen
Memminger Straße 1
87789 Woringen



Telefon: 08331/5513
Telefax: 08331/89094
E-Mail: rathaus@woringen.de
Web www.woringen.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Volker Müller

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Elisabeth Bergmann - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 04.12.2017

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	6
1 Präambel	6
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Bauweise und Baugrenzen	9
2.4 Verkehrsflächen	9
2.5 Grünflächen	10
2.6 Sonstige Festsetzungen	11
2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	11
3 Örtliche Bauvorschriften	11
3.1 Dachgestalt	11
3.2 Sonstige Festsetzungen	11
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
4.1 Planzeichen	13
4.2 Sonstiges Hinweise	14
Begründung	17
1 Planungsanlass	17
2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	18
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	18
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	18
3.2 Regionalplan Donau-Iller	19
3.3 Flächennutzungsplan	20
4 Das Baugebiet	21
4.1 Lage und Größe	21
4.2 Aktuelle Nutzung	21
4.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	21
4.4 Altlastenverdachtsflächen	22
4.5 Erschließung und ÖPNV	23
4.6 Landwirtschaftliche Immissionen	23
4.7 Lärmimmissionen- und emissionen	23

4.8	Bau- und Bodendenkmäler	24
5	Planung	24
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	24
6	Festsetzungskonzept	26
6.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise und Baugrenzen	27
6.3.1	Verkehrsflächen und Erschließung	27
6.4	Grünordnung	28
7	Örtliche Bauvorschriften	28
7.1	Dachgestaltung	28
7.2	Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	29
8	Grünordnung	29
9	Ver- und Entsorgung	29
9.1	Wasserversorgung	29
9.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	30
9.3	Strom- und Niederstromversorgung	30
9.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	30
10	Überprüfung der Umweltauswirkungen	30
10.1	Überprüfung der Umweltauswirkungen	30
10.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	31
10.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
10.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie	33
10.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	34
10.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser	35
10.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	35
10.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landwirtschaft	36
10.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
10.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
11	Flächenbilanzierung	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	38
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	17
Abbildung 2: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets	19
Abbildung 3: Aktuelle Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan	21
Abbildung 4: Variante I	24
Abbildung 5: Variante II	25
Abbildung 5: Vorentwurf	26

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Woringen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Oberes Ösch III“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Oberes Ösch III“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr.: 152/25.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Präambel

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 38), der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Woringen, den __.__.____

1. Bgm. Volker Müller

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“ der Gemeinde Woringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Woringen, den __.__.____

1. Bgm. Volker Müller

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,3

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s. Ziff. 3.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

FH_{max} 8,75m
ü. ROK

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), hier: max. 8,75 m über ROK

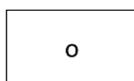
In Meter. Gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut.

Siehe Nutzungsschablone.

Die maximale Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist hierbei für die jeweiligen Bauparzellen wie folgt zu ermitteln:

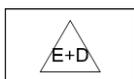
Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden rechtwinkelig (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,30m ergibt die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) für die jeweilige Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb des Baufensters und innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Für die Errichtung von Garagen / Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

Für die Errichtung von Garagen und Carports wird hier auch auf Ziff. 3.2 hingewiesen.

2.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ausführung in befestigter (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke) und unbefestigter Art (Pflanzflächen und Pflaster mit offenen Fugen).



Straßenbegrenzungslinie



Provisorische Wendemöglichkeit

Die provisorische Wendeplatte muss im Zuge der Erweiterung des Baugebietes nach Osten rückgebaut werden.

2.5 Grünflächen



Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Nebenanlagen (gem. Ziff. 3.2).

Je Bauparzelle sind mind. 25 % der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (s. Ziff. 4.2) zu bepflanzen.

Hinweis: Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um Überhänge in diese Flächen zu vermeiden.

Neupflanzung Baum, Lage variabel

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziff. 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

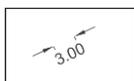
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten Gehölze.

2.6 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahlen

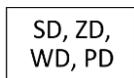
2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

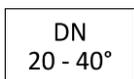
3.1 Dachgestalt



Zulässige Dachformen

Für den Hauptbaukörper sind die Dachformen Satteldach, Zeltdach, Walmdach und Pultdach zulässig.

Im Weiteren wird hier auf die Festsetzungen unter Ziff. 3.2 hingewiesen.



Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 20 - 40°

3.2 Sonstige Festsetzungen

Dachformen

Die Hauptgebäude sind mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Der First ist durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden (Einfirsthaus).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach.

-
- | | |
|-------------------------------------|---|
| Dachneigungen | <p>Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.</p> <p>Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:</p> <p>Pulldach bis 40° Neigung oder Flachdach.</p> |
| Bedachung | <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (nicht glänzenden) einheitlichen grauen, anthrazit, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig.</p> <p>Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Begrüntes oder gekiestes Flachdach- Glas |
| Wiederkehre und Zwerchgiebel | <p>Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mindest-Abstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m |
| Solartechnische Anlagen | <p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien).</p> |
| Stellplätze | <p>Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,0 m nicht überschreiten. Ab einer Länge von 7,0 m ist der Zufahrtsbereich auf 3,0 m Breite zu reduzieren.</p> <p>Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p> |

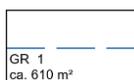
Einsatz von Luftwärmepumpen	Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
Niederschlagswasserbeseitigung	Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern muss auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
Nebenanlagen	Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25,0 m ³ und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.
Abgrabungen	<p>Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. für Terrassen und Garagenzufahrten müssen an den natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Abweichungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m und einer Fläche bis 50 m² zulässig. Lichtgräben sind nur im untergeordneten Maße an der Straßenabgewandten Seite zulässig.</p> <p>Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung und der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig (§74 Abs.3 LBO).</p>
Werbeanlagen	Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstückspartzellierung mit Grundstücksnummer und -größe



Bestehende Flurnummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne

4.2 Sonstiges Hinweise

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus
Geltungsbereich der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Wildbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Zierapfel	Malus sylvestris
Roskastanie	Aesculus hippocastanum

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Obstbaumhochstämme

Kern- und Steinobstarten

Hecken und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinose
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpine
Stachelbeere	Ribes grossularia

Im Bereich der privaten Grünflächen und im der Straße zugewandten Bereich ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und nutnadeligen Gehölzen zu vermeiden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

**Hinweise zum
Umgang mit
archäologischen
Funden**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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 Arbeit gestattet.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Woringen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Woringen plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Oberes Ösch III“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Das Bau-
gebiet stellt eine Erweiterung der bestehenden Wohngebiete „Oberes Ösch I“ und „Oberes Ösch II“
dar.

Die Gemeinde Woringen liegt ca. 8 km südlich der Stadt Memmingen und östlich der BAB 7 (Ulm –
Kempten). Der Geltungsbereich umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am südöstli-
chen Ortsrand. Das Gebiet wird von Norden und Westen von bestehenden Wohngebäuden, von Sü-
den und Osten durch Landwirtschaft begrenzt. Darüber hinaus befindet sich im Osten die Kreisstraße
MN 22. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden wird weiterhin als solche genutzt.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Gemeinde Woringen landesplanerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum“ zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„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 versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Oberes Ösch III“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP 2013). Die neue Siedlungsfläche schließt an die bestehende Bebauung an und rundet den Ortsrand Woringens nach Süden hin ab. Es ist damit als städtebaulich integriert zu betrachten. Gleichzeitig werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Eingriff in Natur- und Landschaft minimiert und durch Festsetzungen zur Ortsrandeingußung ein fließender Übergang zwischen Bebauung und Landschaft ermöglicht.

3.2 Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan der Region Donau-Iller liegt die Gemeinde Woringen an der Entwicklungsachse (BAB 7) von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Im Süden des Gemeindegebiets weist der Regionalplan Donau-Iller außerdem ein großflächiges Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen aus. Das Plangebiet ist davon nicht direkt betroffen.



Abbildung 2: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets

Für das gegenständliche Vorhaben sowie die Lage des Plangebiets trifft der Regionalplan Donau-Iller die folgenden Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (G3)

Kapitel II - Raumstruktur:

Auch in der Region Donau-Iller weist der ländliche Raum spezifische Vorteile auf, z. B. im Bereich der Siedlungstätigkeit. Diese Vorteile sollten sowohl im Bereich der Wohn- als auch im Bereich der gewerblichen Siedlungstätigkeit stärker genutzt werden.“ (G 2.1.1.3)

„Die Land- und Forstwirtschaft als wesentlicher Produktionszweig soll gesichert werden; dabei soll ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes berücksichtigt werden.“ (G 2.1.1.4)

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

„Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend der Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.“ (G 1.1)

„Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.“ (Z 1.1.1)

„Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.“ (Z 1.4)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Donau-Iller für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen. Die geplante Bebauung berücksichtigt die bestehenden Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Donau-Iller. Beispielsweise wird durch die Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur der Zersiedelung entgegengewirkt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (vom 07.05.1990) der Gemeinde Woringen stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Am südlichen und östlichen Rand der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Da sich die Gemeinde eine Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Osten offen halten

möchte, wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf die Ortsandringrünung Richtung Osten verzichtet.



Abbildung 3: Aktuelle Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“ kann ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Woringen und hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 152/25 der Gemarkung Woringen.

Im Westen, Norden und Nordwesten grenzt das Baugebiet an die bestehenden Wohnbebauungen „Oberes Ösch I“, „Oberes Ösch II“ und „Im Wiesengrund“ an. Im Süden und Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Das Gelände ist nahezu eben ohne größere Geländesprünge. Wenige Meter weiter östlich erstreckt sich ein Hang. Dieser bildet den östlichen Ortsrand Woringens aus.

4.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Geologie

Den geologischen Untergrund bilden nach der Geologischen Übersichtskarte des Iller-Mindel-Gebietes (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1975; Maßstab 1:100.000) Niederterrassenschotter aus dem Jungpleistozän (mit Löß und Lößlehmdecke). Entsprechend der Darstellung in der Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern, M 1:500.000 liegen im Plangebiet vorwiegend mittel- bis flachgründige Braunerden und braune Rendzinen hoher bis geringer Sättigung vor. Die Bodenart wird als sandiger Lehm, geröllhaltig beschrieben (z. T. mit Staub und Schluff).

In der Bodengütekarte von Bayern, Kartenblatt Nr. 28 Memmingen, M 1:100.000 (BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT MÜNCHEN, 1961) werden die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bereiche als lehmige Böden mit guter Ertragsfähigkeit dargestellt.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, worauf besonders bei der Errichtung von Verkehrsflächen, der Entwässerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geachtet werden muss.

Zu den Grundwasserverhältnissen im Projektgebiet liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den in der Flächennutzungsplanänderung vom September 2003 (Kling Consult, 2003) getroffenen Aussagen ist gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Krumbach für eine Grundwassermessstelle nordöstlich des Siedlungsgebietes von Woringen ein Grundwasserhöchststand von 622,5 m ü. NN beobachtet worden. Demnach wäre für den Geltungsbereich mit einem Grundwasserflurabstand von mindestens 5,5 m zu rechnen. Anhand des Wasserstands im östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Abbaugelände (Baggersee) ist jedoch ein noch deutlich größerer Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Wie die Erfahrungen auf den bereits bebauten Flächen der nördlich und westlich angrenzenden Flächen gezeigt haben, sind im Rahmen der Bautätigkeiten keine nennenswerten Schwierigkeiten zu erwarten.

Innerhalb des Projektgebietes liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Zellerbach, der jenseits der Kreisstraße MN 19 ca. 250 m vom Plangebiet entfernt von Nord nach Süd verläuft.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in einer Entfernung von 150 m mit dem „Steidelesee“ ein Baggersee, von dessen Ostufer aus die Firma Steidele Kies fördert. Es sind jedoch keine negativen Auswirkungen vom Vorhaben auf diese offene Wasserfläche zu erwarten.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

Sollten wieder erwarten doch Alttablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

4.5 Erschließung und ÖPNV

Die Straßen „Oberes und Unteres Ösch“ und die Straße „Im Wiesengrund“ erschließen bereits die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung. Eine Erweiterung der Straßenzüge „Oberes Ösch“ in Richtung Osten und „Im Wiesengrund“ in Richtung Süden ist vorgesehen, um das Plangebiet zugänglich zu machen.

Woringen ist über die Buslinie 965 mit zwei Haltestellen „Woringen“ und „Woringen, Feuerwehrhaus“ an das Netz des ÖPNV angebunden; die Haltestelle „Woringen, Feuerwehrhaus“ ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

4.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittelfristig keine weitere Nutzung etabliert.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (s. auch unten) zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

4.7 Lärmimmissionen- und emissionen

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet ohne Durchfahrtsstraße (im Wesentlichen Ziel- und Quellverkehr) und der geringen Verkehrsbelastung der Zeller Straße ist von Westen her von keiner relevanten, auf das neue Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen. Im Osten liegt die Allgäuer Straße MN22, die auf Grund der Entfernung von ca. 150m ebenfalls keine relevanten Immissionen erwarten lässt.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie zuvor bereits ausgeführt, als ortsüblich zu bewerten.

Auch die von der geplanten neuen Nutzung im Baugebiet möglichen Lärmemissionen z.B. durch weiteren Ziel- und Quellverkehr sind gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung als geringfügig und nicht relevant zu betrachten.

Ein weiterer Aspekt möglicher Beeinträchtigungen ist, dass zur Beheizung von Wohngebäuden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. ge-

plante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wurde zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung unter Ziff. 3.2 aufgenommen, dass Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler¹ vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. 4.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie unter Ziff. 1 der Begründung bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Woringen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich des Plangebiets eine Baufläche für freistehende Einzel- und Doppelhäuser ausweisen. Die vorgeschlagenen Bauparzellen haben Größen von ca. 540 bis 800 m².

Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet (auf Teilflächen der Flurstücks-Nummern 152/25 und 152/24) unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert. Da in Richtung Osten mittelfristig eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen angedacht ist, wurden diese Flächen zunächst in die Betrachtung mit aufgenommen und ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt.



Abbildung 4: Variante I

¹ Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal - Atlas

In der Planvariante I wurde die Straße „Oberes Ösch“ in geschwungener Form in Richtung Osten verlängert. Diese endet in einem Wendehammer, welcher z.B. einem 2-achsigen Müllfahrzeuge ausreichend Platz zum Wenden bietet. Von Norden trifft die Straße „Im Wiesengrund“ auf die Haupterschließungsstraße „Oberes Ösch“. Westlich davon ist eine öffentliche Fläche geplant, die sich als Spielplatz eignet. Um die in der Mitte des Baugebiets, südlich liegenden Grundstücke zu erschließen, ist eine Stichstraße mit einer PKW-Wendemöglichkeit geplant. Diese kann als Erschließungsstraße ausgebaut werden, um eine Gebietserweiterung in Richtung Süden möglich zu machen.



Abbildung 5: Variante II

Auch bei Variante II wurde die Straße „Oberes Ösch“ in Richtung Osten und die Straße „Im Wiesengrund“ Richtung Süden verlängert. Am Schnittpunkt der beiden Straßen entsteht ein zentraler Quartiersplatz, der die Grundlage für ein nachbarschaftliches Miteinander schafft. Ausgehend von diesem Quartiersplatz wird der östliche Teil des Baugebiets über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Dieser bietet ebenfalls ausreichend Platz, damit z.B. ein 2-achsiger Müllfahrzeuge wenden kann. Auch ist eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden denkbar. Genauso wie in Variante I ist, angebunden an den Quartiersplatz, ein Spielplatz geplant, der die Baugebiete miteinander verknüpft.

In beiden Varianten besteht die Möglichkeit eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem angrenzenden Fuß- und Radweg entlang der Allgäuer Straße zu schaffen. So wird die Verbindung zwischen neuem Baugebiet und bestehender Nutzung gestärkt.

Aufbauend auf diesen zwei Varianten wurde eine weitere Variante erarbeitet, die der Gemeinderat als Konzept für die Bebauung beschloss:



Abbildung 5: Vorentwurf

Den Bewohnern, nördlich des Geltungsbereiches, wird die Möglichkeit eröffnet eine Fläche zu Ihrem Grundstück dazuzukaufen. Die Haupteinschließung über die Straße „Oberes Ösch“ bleibt bestehen und wird 5,00m nach Süden verlagert. Der in der Variante I und II vorgesehene Spielplatz wird überplant, da ca. 500 m nördlich einer Spiel- und Sportplatzfläche vorhanden ist. Die Anbindung Richtung Süden, zur Erweiterung des Baugebietes wird ebenfalls überplant, da im Südwesten des Geltungsbereiches eine Möglichkeit zur Erschließung bereits gegeben ist.

In einem ersten Schritt soll, aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit der Fl.-Nr. 152/25, der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“ auf der westlichen Fläche realisiert werden. Mittelfristig plant die Gemeinde eine Erweiterung in Richtung Osten. Für diesen ersten Bauabschnitt wird die Anlage einer Wendemöglichkeit aufgenommen, die bei Erweiterung zurückgebaut werden soll.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) deckt sich mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberes Ösch I“ und „Oberes Ösch II“ und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen einer überwiegenden allgemeinen Wohnnutzung in diesem Teil des Gemeindegebiets.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 orientiert sich an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung tragen die Festsetzung der Maximalen Oberkante Rohfußboden (ROK) und eine darauf bezogene Firsthöhe (FH) dazu bei, die Baukörper maßvoll in die flache Topografie des Geländes einzubinden. Von der Rohfußbodenoberkante ausgehend wurde eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firsthöhe mit 8,75 m ab ROK definiert. Diese orientiert sich dabei an den Dachhöhen der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung.

Von weiteren Festsetzungen zu Wandhöhen konnte abgesehen werden, weil ausschließlich Dächer mit 20 – 40° Dachneigung zugelassen werden. D.h. je nach Dachneigung sind eingeschossige Gebäude mit Kniestock / ausbaubarem Dachgeschoss sowie auch zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach möglich.

Durch diese Festsetzung soll auf Grundlage der vorgeschlagenen Anordnung der Gebäude eine möglichst flexible Anpassung für die Bauwerber ermöglicht werden. Außerdem soll, aufgrund der Lage am Ortsrand, mit der Festlegung einer lockeren, offenen Bebauung die vorhandene Siedlungsstruktur Woringens sowie dessen städtebauliches Erscheinungsbild im Bereich des südlichen Ortsrandes in angepasster Form fortgeführt werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Dabei sind im gesamten Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster sowie auch innerhalb der Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen zulässig.

Im Baugebiet sind je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung, um so einen harmonischen Übergang zwischen bestehender und neuer Bebauung zu gewährleisten.

6.3.1 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Oberes Ösch“, sowie der Straße „Im Wiesengrund“. Die Straßenräume sollen die Bedürfnisse einer Wohnstraße mit unter-

schiedlichen Fahrbahnbreiten- und Belägen erfüllen und sind als Verkehrsberuhigter Bereich geplant. Gehwege sind nicht vorgesehen. Durch die Festsetzungen zu Bodenversiegelung soll der Grad der Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert werden. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Längsstellplätze in Schotterrasen mit Baumpflanzungen sowie begrünten Flächen zur Versickerung über die belebte Bodenzone möglich.

Die Erschließungsstraße in Richtung Osten endet in einer provisorischen Wendemöglichkeit, die im Zuge der Erweiterung des Baugebietes zurückgebaut werden soll.

6.4 Grünordnung

Im Süden des Plangebiets wird als Übergang von den Bauparzellen/Erschließungsstraße in die freie Landschaft ein ca. 3-5m breiter Streifen (auf Privatgrund) zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Fläche ist je Bauparzelle zu mindestens 25 % mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff.4.2) zu bepflanzen. Dabei ist bei der Pflege zu beachten, dass Überhänge in angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden werden. Das Ziel ist es, einen optisch harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft zu schaffen. Durch die standortgerechte Bepflanzung wird ein charakteristischer Ortsrand entwickelt, welcher gleichzeitig als Lebensraum für viele Tier- und Insektenarten dient.

Darüber hinaus muss auf jedem Baugrundstück je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier vorrangig Laubgehölze aus der genannten Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden. Ein entsprechendes Maß an Durchgrünung sorgt für die bessere Integration der neuen Gebäude in die Landschaft.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Dächern mit 20 – 40° Dachneigung. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft. Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies erscheint an dieser Stelle im Ort, wo keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen, städtebaulich vertretbar.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Eingeschossige Anbauten (z.B. Garagen, Anbauten und Wintergärten) dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen und Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen grauen, anthrazit, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zugelassen – auch hier sind bei Anbauten abweichende Bedachungen (Glas, Dachbegrünungen) zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

7.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters jeweils eine Nebenanlage mit eingeschränkter Kubatur und Höhe zulässig.

Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Werbeanlagen sind diese in beleuchteter, blinkender und beweglicher Form sowie als Werbefahnen und Banner im gesamten Baugebiet unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

8 Grünordnung

Im Süden des Plangebietes wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 3 – 5 m unregelmäßig breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Die Fläche ist je Bauparzelle zu mindestens 25 % mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu bepflanzen. Dabei ist bei der Pflege zu beachten, dass Überhänge in angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden wird.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen (Zweckverband Woringer Gruppe).

9.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen (Abwasserverband Memmingen).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im öffentlichen und privaten Bereich muss über die belebte Bodenzone versickert bzw. in hierfür errichteten Zisternen gesammelt werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Das gesamte Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig. Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 45b Abs. 3 Satz 3 (WG) eingehalten werden.

9.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

9.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst.

10 Überprüfung der Umweltauswirkungen

10.1 Überprüfung der Umweltauswirkungen

Wie bereits unter Ziff. 2 der Begründung beschrieben, wird die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Oberes Ösch III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Auch die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Dennoch ist es erforderlich, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal-argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer dreistufigen Skala (gering, mittel, hoch). Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Vorhabengebietes kann es zu Beeinträchtigungen durch Baulärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese negativen Auswirkungen betreffen hauptsächlich die angrenzenden Wohngebiete im Westen und Norden sowie die künftige Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes, sind jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt und treten bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nur tagsüber auf. Durch die Baustelleneinrichtungen und Baukräne ergeben sich zudem temporär optische Beeinträchtigungen, welche jedoch aufgrund des vorgelagerten Charakters des Geltungsbereiches abgeschwächt werden. Diese negativen Auswirkungen wirken aufgrund der geringen Bedeutung des Geltungsbereiches als Erholungsraum folglich auch weniger schwer.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen als gering eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die von einem Wohngebiet ausgehenden Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitgeräusche etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch voraussichtlich als nicht erheblich einzustufen.

Bezüglich Art und Menge der zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes handelt, ist tendenziell jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon un-

berührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

Bezüglich des Brandschutzes werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des derzeit laufenden Bauleitplanverfahrens in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen am Landratsamt Unterallgäu berücksichtigt. Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Woringen über eine Freiwillige Feuerwehr sowie entsprechende Einsatzpläne für den Brand-/Katastrophenfall.

Da sich das Plangebiet der nördlich und westlich bestehenden Wohnbebauung optisch angliedert bzw. vorlagert, wird sich die Neuansiedelung der bestehenden Bebauung nur vorlagern und keine erhebliche Neuschaffung von negativen Blickbezügen mit sich bringen (siehe hierzu auch Schutzgut Landschaft). Zudem werden weiter keine markanten Blickbezüge beeinträchtigt und es ist auch nur von geringfügigen negativen Auswirkungen auf die Fußgänger und Radfahrer auf dem östlich des Plangebietes liegenden Rad- und Wanderweg auszugehen. Die bereits im Bestand geringe Bedeutung des Geltungsbereiches als Erholungsraum wird durch das Planvorhaben nicht maßgeblich negativ beeinflusst.

Da der Änderungsbereich direkt an die bestehenden drei Wohngebiete anschließt und sich diesen vorlagert bzw. angliedert, sind die Auswirkungen auf die Fußgänger und Radfahrer nur geringfügig.

Der Steidelesee im Südosten des Plangebietes wird an seiner dem Bauvorhabengebiet zugewandten Seite rege durch Badegäste genutzt. Es wird von nur geringen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität am Badesee ausgegangen, da die landwirtschaftliche Fläche keine besondere Bedeutung für den Erholungsraum hat. Zudem hat das Planvorhaben aufgrund seiner Erscheinungsform und der Vorlagerung vor die bestehenden Wohngebiete nur in geringem Maße negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität in seinem Umfeld.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Folglich sind die insgesamt zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

10.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben des Oberbodens sowie den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen) kommen. Diese sind hinsichtlich ihrer Eingriffsintensität jedoch aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nur von sehr untergeordneter Bedeutung und werden als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Vorhabens sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen. Davon sind jedoch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen, die nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen. Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen (aus der Wohnbebauung oder auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) sind als geringfügige Beeinträchtigungen anzusehen. Negative Auswirkungen auf den westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Zellerbach (und damit dessen Korridorfunktion im Biotopverbund) sind aufgrund der großen Entfernung nicht zu befürchten. Auch auf die im ABSP für den Landkreis Unterallgäu genannten Biotopstrukturen bzw. Artnachweise im Umfeld des Geltungsbereiches hat das geplante Projekt aufgrund der relativ großen Entfernungen keine nennenswerten Auswirkungen.

Auf die Eingriffe minimierend wirkt zudem die vorgesehene Ortsrandeingrünung an der westlichen und südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches. In diesem Zusammenhang ist gleichzeitig auch zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen künftig vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen werden.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering bis mittel eingeschätzt.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Untersuchungsraum mit gering bis mittel bewertet.

10.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden und der bindigen Deckschichten werden die oberen Bodenschichten negativ beeinflusst. Gleichzeitig kommt es auch in den Randbereichen durch die Zwischenlagerung des Erdaushubs und durch Einrichtungsflächen zu Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen.

Diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden folglich als mittel eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingte Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Außer bei der Ertragsfunktion, die auf der gesamten Fläche ausfällt, entfallen die anderen Funktionen jedoch nur auf den versiegelten Flächenanteilen in vollem Umfang. Durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung werden die negativen Auswirkungen auf den nicht bebauten Flächen verringert.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen auf den von Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als mittel bis hoch zu bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen begrenzt (GRZ = 0,3). Außerdem

wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Ausführung privater und öffentlicher Verkehrsflächen bzw. deren Seitenflächen mit wasser-durchlässigen Belägen, Versickerung des gesamten Niederschlagswassers, etc.). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten Flächen gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Reduzierung der Auswirkungen durch Nährstoffeinträge und Verdichtung infolge einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung herbeigeführt wird. Zudem sind keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen zu erwarten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als mittel eingestuft.

Insgesamt werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ebenfalls als mittel eingeschätzt.

10.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers nicht gänzlich auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser werden jedoch trotzdem als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie die Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die Ausbildung von Kellergeschossen anzuführen. Beide Wirkungspfade sind aufgrund der Erfahrungen beim Bau der westlich und nördlich angrenzenden Baugebiete (ausreichend großer Grundwasserflurabstand) bzw. der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers) aber nicht als erheblich einzustufen. Außerdem wird durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung die Gefahr von Nährstoffeinträgen in das Grundwasser reduziert. Tendenziell ist daher im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes eher von einer gewissen Verbesserung der Grundwasserqualität auszugehen.

Wie die Erfahrungen auf den bereits bebauten Flächen der südwestlich und nordöstlich angrenzenden Flächen gezeigt haben, sind im Rahmen der Bautätigkeiten keine nennenswerten Schwierigkeiten im Hinblick auf zu geringe Grundwasserflurabstände zu erwarten. Einzig im Falle eines sehr starken Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀) am ca. 250 m westlich des Geltungsbereiches jenseits der MN 19 verlaufenden Zellerbach kann es in den unmittelbar östlich der MN 19 gelegenen Bereichen zu erhöhten Grund- bzw. Schichtwasserständen kommen (vgl. „Bewertung eines Abflussmodells HHW am Zellerbach für das Baugebiet „Oberes Ösch“ Gemeinde Woringen VG Bad Grönenbach“, unveröffent-

lichtes Gutachten von Hr. Dipl. Geol. Udo Bosch vom 10.09.2008). Dieses Gebiet liegt jedoch deutlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind in Bezug auf das Grundwasser als gering einzustufen.

Die vom Vorhaben ausgehenden negativen Auswirkungen auf das Grundwasser werden insgesamt als gering eingestuft.

10.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser

Baubedingte Auswirkungen

Da keine Oberflächengewässer innerhalb oder auf den unmittelbar angrenzenden Flächen liegen, wird es während der Bauphase zu keinen negativen Auswirkungen auf diese kommen. Bezüglich des Niederschlagswassers ist wie im vorgehenden Kapitel darauf zu verweisen, dass die fachlichen Vorgaben zur Lage im Trinkwassergebiet, insbesondere hinsichtlich der Errichtung von Verkehrsflächen, der Entwässerung und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zwingend einzuhalten sind.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser werden als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das anfallende Niederschlagswasser kommt, wie es bei den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt ist, innerhalb des Geltungsbereiches vollständig zur Versickerung. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Wohngebiet handelt, kann das Risiko des Eintrages von Schadstoffen als gering eingeschätzt werden.

Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser haben wird.

Insgesamt werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut als gering eingestuft.

10.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die verkehrsbedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen.

Diese Auswirkungen erreichen jedoch keine planungsrelevante Intensität und werden als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich nicht nennenswert auf die lufthygienische Situation aus, da bei der gegenständlichen Planung auch unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten.

Das Plangebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten, zumal nicht von einem nennenswerten Kaltluftabfluss bzw. Siedlungsbezug auszugehen ist.

Auch sind keine nennenswerten projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu befürchten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden ebenfalls als gering eingeschätzt. Folglich ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Klima insgesamt nur geringe Auswirkungen.

10.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landwirtschaft

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt.

Folglich werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Bezug auf das Landschaftsbild stellt die Überbauung des intensiv landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereiches einen Eingriff mit relativ geringer Beeinträchtigungsintensität dar. Durch die Angliederung des Plangebietes an die bestehenden Wohngebiete werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert (keine Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen). Dies gilt besonders auch für die gute Einsehbarkeit aus den südlichen Richtungen. Aufgrund dessen kommt es zudem zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der weiträumigen Blickbeziehungen. Ebenso sind die zu erwartenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlärmung aufgrund der geringen Eingriffsintensität zu vernachlässigen.

In diesem Zusammenhang wird außerdem auf die positiven Auswirkungen des grünordnerischen Konzepts mit der durchgängigen Ortsrandeingrünung hingewiesen. Mit Umsetzung dieser Vorgaben wird eine gute Einbindung des gegenständlichen Baugebietes in die Landschaft sichergestellt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering bis mittel eingestuft.

Zusammenfassend werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering bis mittel eingestuft.

10.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter bleiben vom Vorhaben unberührt. Sollte man während des Baus nicht auf Kultur- und Bodendenkmäler stoßen, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Bei Auffinden von archäologischen Funden bzw. bei Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist dies laut Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bei Berücksichtigung des § 8 DSchG sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen.

10.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen sind bei der Betrachtung und Bewertung nicht isoliert für jedes der Schutzgüter zu betrachten, sondern auch die Zusammenhänge zwischen diesen in die Überlegungen einzubeziehen. Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, sowie innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Boden sowie (in gewissem Maße) auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung des Bodens werden grundsätzlich nicht nur dessen Funktionen beeinträchtigt, sondern auch die des Schutzgutes Wasser.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst geringgehalten, was folglich nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch dem Schutzgut Wasser zugutekommt. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus, wobei die negativen Auswirkungen aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Bestandsfläche beschränkt sind. Ein Zusammenhang zwischen Schutzgütern besteht gleichzeitig auch bei den geplanten grünordnerischen Maßnahmen, die sich sowohl positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als auch auf das Landschaftsbild auswirken.

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (z. B. Bebauungsplan Oberes Ösch I und II sowie Bebauungsplan Hinter den Gärten III) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch - vor allem aufgrund der tendenziell nicht hochwertigen Ausgangssituation der einzelnen Schutzgüter - von relativ geringer Intensität.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.700	14 %
Baugrundstücke	10.704	86 %
- davon Ortsrandeingrünung	610	
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.404	100,0