

Gemeinde Benningen

## Bebauungsplan mit Grünordnung "In der Lerche" nach § 13b BauGB

Satzung und Begründung  
Entwurf | Stand: 10.04.2019



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "In der Lerche" nach § 13b BauGB  
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 10.04.2019

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Benningen**  
Hauptstraße 18  
87734 Benningen



Telefon: 08331 2538  
Telefax: 08331 48462

E-Mail: [rathaus@benningen-allgaeu.de](mailto:rathaus@benningen-allgaeu.de)  
Web: [www.benningen-allgaeu.de](http://www.benningen-allgaeu.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Martin Osterrieder

---

## 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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner  
Dr.-Ing. Iris Trautwein

Memmingen, den .....

---

*Harald Zettler*  
*Dipl.-Ing. & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
<b>1 Präambel</b>	<b>5</b>
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.1 Maß der baulichen Nutzung	7
1.2 Bauweise und Baugrenzen	9
1.3 Verkehrsflächen	10
1.4 Grünflächen	10
1.5 Sonstige Festsetzungen	11
1.6 Örtliche Bauvorschriften durch zeichnerische Festsetzungen	11
1.7 Örtliche Bauvorschriften durch Text	12
1.8 Sonstige örtliche Bauvorschriften	13
<b>2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
2.1 Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)	16
2.2 Pflanzempfehlungen	19
<b>Begründung</b>	<b>21</b>
<b>1 Planungsanlass</b>	<b>21</b>
1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	21
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>22</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	22
2.2 Regionalplan Donau - Iller	23
2.3 Flächennutzungsplan	23
<b>3 Das Baugebiet</b>	<b>24</b>
3.1 Lage und Größe	24
3.2 Aktuelle Nutzung	25
3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser – Hochwasserschutz	25
3.4 Altlastenverdachtsflächen	25
3.5 Erschließung und ÖPNV	25
3.6 Landwirtschaftliche Immissionen	25
3.7 Lärmimmissionen – und Emissionen	26
3.8 Bau- und Bodendenkmäler	26
<b>4 Planung</b>	<b>27</b>

---

<b>4.1</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>27</b>
<b>4.2</b>	<b>Weiterentwicklung des Vorentwurfes</b>	<b>27</b>
<b>4.3</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>27</b>
<b>4.4</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>27</b>
<b>4.5</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>28</b>
4.5.1	Verkehrsflächen und Erschließung	28
<b>4.6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>29</b>
<b>5.2</b>	<b>Sonstige örtliche Festsetzungen durch Text</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>30</b>
<b>6.2</b>	<b>Schmutz- und Regenwasserbeseitigung</b>	<b>31</b>
<b>6.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>31</b>
<b>6.4</b>	<b>Abfallentsorgung und Winterdienst</b>	<b>31</b>
<b>6.5</b>	<b>Mögliche Energieversorgung / Vorschläge</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>32</b>

---

## SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

### 1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Benningen den Bebauungsplan „In der Lerche“ 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. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „In der Lerche“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 155 Gemarkung Benningen und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

- 
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).
  - 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.

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „In der Lerche“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 33), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Benningen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Martin Osterrieder

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „In der Lerche“ der Gemeinde Benningen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Benningen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Martin Osterrieder

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### Zulässig sind:

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

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

#### Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ); hier: 0,4

Gemäß Darstellung in der Nutzungsschablone nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

FOK =  
606,00 üNN

#### Zulässige Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss Hier 606,00 m üNN;

Der Höhenbezugspunkt für jede Bauparzelle wurde gemäß der vorh. Erschließungsplanung individuell ermittelt. Siehe Eintrag **FOK** je Grundstück im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans. Diese Festsetzung ist Bezugspunkt für **Wandhöhen, Firsthöhen**.

**Festlegung der natürlichen Geländehöhe für Grenzgaragen**

**Natürliche Geländehöhe entsprechend Art.6 Abs.4 BayBo**

Für das Garagengebäude ist die **FOK** des dazugehörigen Gebäudes die natürliche Geländehöhe.

WH =  
max.  
4,65 m

**Max. zulässige Wandhöhe (WH); gemäß Planzeichnung**

als Höchstmaß in Meter. Gemessen an der Gebäudetraufseite von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut:

Einzelhäuser: 4,65 m

Kettenhäuser: Hauptgebäude 6,15 m

Geschosswohnungsbau: 10,45 m

WH =  
mind.  
4,05 m

**Mind. zulässige Wandhöhe (WH); gemäß Planzeichnung**

als Höchstmaß in Meter. Gemessen an der Gebäudetraufseite von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut:

Einzelhäuser: 4,05 m

FH =  
max.  
9,50 m

**Max. zulässige Firsthöhe (FH); gemäß Planzeichnung**

als Höchstmaß in Meter. Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zur Oberkante des Gebäudefirstes:

Einzelhäuser: 9,50 m

Hausgruppen: Hauptgebäude 7,20 m, Nebengebäude 3,60 m

Geschosswohnungsbau: 13,40 m

FH =  
mind.  
9,30m

**Mind. zulässige Firsthöhe (FH); gemäß Planzeichnung**

als Höchstmaß in Meter. Gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zur Oberkante des Gebäudefirstes:

Einzelhäuser: 9,30 m

## 1.2 Bauweise und Baugrenzen

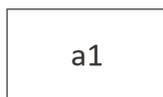


### Offene Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Abstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten. Abs. 5 Satz 3, 1. Halbsatz BayBO findet keine Anwendung.

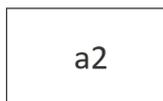


### Nur Einzelhäuser zulässig



### Abweichende Bauweise a1 – Kettenhausreihe Ost

In der abweichenden Bauweise a1 sind Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze und Nebengebäude an die westliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Ausnahmen stellen die Parzellen Nr. 5 und 10 dar, die aufgrund ihrer Lage als Eckgrundstücke mit der abschließenden Gebäudekante nicht an eine Parzellengrenze herangebaut werden müssen. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.



### Abweichende Bauweise a2 – Kettenhausreihe West

In der abweichenden Bauweise a2 sind Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze und Nebengebäude an die südliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Ausnahmen stellen die Parzellen Nr. 1 und 4 dar, die aufgrund ihrer Lage als Eckgrundstücke mit der abschließenden Gebäudekante nicht an eine Parzellengrenze herangebaut werden müssen. Zudem gilt, dass eine Gebäudereihe mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.



### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Garagen müssen stets mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden.



### Baulinie

Bauliche Anlagen sind auf der Baulinie zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien mit Gebäudeteilen, wie z.B. Hauseingänge, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### Garagen und Carports

Garagen und Carports im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.



#### Umgrenzungslinie für Garagen

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich Innerhalb dieser Linien zulässig.



#### Umgrenzungslinie für Carports

Die Errichtung von Carports ist ausschließlich Innerhalb dieser Linien zulässig.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation, etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### Abstandsflächen

Es gilt die Abstandflächenregelung gemäß Bayerischer Bauordnung. Bei der abweichenden Bauweise a1 und a2 besteht eine Ausnahme.

## 1.3 Verkehrsflächen

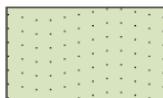


#### Öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis:

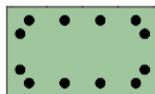
Festgesetzt ist nur der öffentliche Straßenraum. Der Verlauf der befestigten Straße mit Banketten, Straßenbegleitgrün und Retentionsflächen wird im Zuge der Straßenplanung definiert.

## 1.4 Grünflächen



#### Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

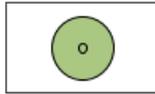


#### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung

Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Einzelbaumpflanzung (Bäume II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 3.2.

Die Ortsrandeingrünung wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen durch folgende Festsetzungen auf den Flächen gestärkt:

Keine Grenzbebauung durch Grenzgaragen, Aufweitung der durchgängigen 3 m breiten Ortsrandeingrünung auf 6 m Breite entlang den Garagen, wodurch auch die Pflanzung von Bäumen möglich ist. Keine Sockelmauer über 20 cm Höhe entlang der Grenze zu den nördlichen, landwirtschaftlichen Grundstücken zulässig.



**Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

Siehe Pflanzvorschläge;



**Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel**

Siehe Pflanzvorschläge;

## 1.5 Sonstige Festsetzungen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

### **Wohneinheiten**

maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten

Je Einfamilienhaus und Kettenhaus sind maximal eine Wohneinheit zulässig.

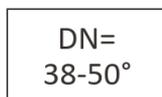
## 1.6 Örtliche Bauvorschriften durch zeichnerische Festsetzungen



**Zulässige Dachformen,  
hier: Satteldach (SD) für das Hauptgebäude  
/ Pultdach (PD) für das Nebengebäude**

Siehe Nutzungsschablone

Hier wird auch auf die weiteren textlichen Bauvorschriften in Ziff. 1.7 verwiesen.



**Zulässige Dachneigung (DN) Mindest- und Höchstmaß in Grad:  
hier 38-50 Grad; siehe Nutzungsschablone**

Geschosswohnungen 20 – 35 Grad;

Kettenhäuser: Hauptgebäude 20 – 25 Grad, Nebengebäude 7 Grad.

Einzelhäuser 38 – 50 Grad;

Hier wird auch auf die weiteren textlichen Bauvorschriften in Ziff. 1.7 verwiesen.



#### **Firstrichtung, zwingend**

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

### **1.7 Örtliche Bauvorschriften durch Text**

- Dachformen** Die Hauptgebäude sind mit gleichseitigen Dächern (ausgenommen Geschosswohnungsbau) mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
- Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:
- Pultdach bis 20° Neigung,
  - Garage bei Einzelhäusern: Satteldach, DN = 35-42° Neigung,
  - Garagen bei Kettenhäusern: Pultdach, DN bis 20 Grad,
  - Carport bei Kettenhäusern: Flachdach,
  - Garagen bei Geschosswohnungsbau: Flachdach.
- Dachüberstände** Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitest überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 0,30 m traufseitig ohne Dachrinne und max. 0,20 m giebelseitig zulässig.
- Bedachung** Die Dachdeckung für geneigte Dächer ist ausschließlich in einheitlichen naturroten und nichtglänzenden Tondachziegel ausführen. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:
- Begrüntes oder gekiestes Flachdach,
  - Blecheindeckung,
  - Glas.
- Widerkehre** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung), sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Sind nur auf der Südseite zulässig
  - Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)

- Maximales Hervortreten vor die traufseitige Außenwand: 1,5 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Einzelhäusern und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptdaches: 26°
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube")
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 1,40 m.
- Anzahl der Dachgauben pro Dachfläche: 2 Stk.
- Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 1,0 m.

**Dachfenster,  
Solaranlagen  
und Satelliten-  
anlagen**

Dachflächenfenster sind bei den Einzelhäusern nicht zulässig. Solaranlagen (Photovoltaik und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern und den Hauptfirst aufweisen. Satellitenanlagen sind zulässig und in einer dem Hintergrund angepassten Farbton auszuführen.

## 1.8 Sonstige örtliche Bauvorschriften

**Einfriedungen**

Um die gleichzeitige Wahrnehmbarkeit von Verkehrsflächen sowie der angrenzenden privaten Freiflächen wirksam werden zu lassen, sind folgende Festsetzungen notwendig:

Entlang der Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen zulässig. Ausgenommen davon sind die Kettenhausbebauungen, die an den zur inneren Erschließung orientierten Giebelseiten von Einfriedungen freigehalten werden müssen. Die Einfriedungen auf

den nördlich gelegenen, Grundstücken müssen einen Mindestabstand zum öffentlichen Verkehrsraum von 1,00 m haben. Einfriedungen der Kettenhäuser an den Traufseiten entlang der inneren Erschließung müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 0,50 m einhalten. Zulässig sind Holzzäune bis 90 cm Höhe sowie halbhohe Sträucher bis 1,50 m Höhe. Hecken zum Straßenraum hin sind nicht zulässig. Die Fläche vor den Zäunen ist als Schotterrasenfläche auszuführen. Privater Sichtschutz ist bis zu einer Höhe von 2,0 m direkt oder mit geringem Abstand zur Terrasse oder weiteren nicht direkt einsehbaren Privatflächen zulässig.

Entlang der Hauptstraße und des Lerchenweges sind Einfriedungen zulässig. Sie sind als Holzzäune mit einer max. Höhe von 90 cm auszuführen. Erforderliche Sichtfelder sind einzuhalten. Auf Zaunsockel sollte verzichtet werden. Die Höhe des Zaunsockels richtet sich nach der Höhe der Erschließungsstraße und wird mit max. 20 cm über der Erschließungsstraße festgelegt. Die Zaunanlage ist Bestandteil des Bauantrages.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur aus freiwachsenden heimischen Hecken und Sträuchern sowie aus Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen ohne Kunststoffummantelung zulässig. Drahtzäune sind zu hinter pflanzen. Die Höhe der Zäune darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

**Abgrabungen  
und Gelände-  
modellierung**

Das natürliche Gelände wird auf Grund der Vorhandenen Wasserleitungen, Entwässerungsleitungen sowie durch die möglichen Grundwasserstände um ca. 1,0 m erhöht. Höhenunterschiede zu den öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.

Das angrenzende landwirtschaftliche Gelände im Norden wird so weit von der Gemeinde angefüllt das maximal nur Sockelhöhen der Grundstückseinfassung von 0,20 m errichtet werden können.

**Niederschlags-  
wasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Das gesamte anfallende private 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 der "Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sind diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht zu versehen. Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise (in 3-facher Ausfertigung) erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter [www.lfu.bayern.de/wasser/ben](http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben) die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Auch im öffentlichen Straßenraum hat die Entwässerung über eine Versickerung vor Ort/ Rigolen zu erfolgen.

Realisierte Versickerungsflächen sind dauerhaft in vollem Umfang funktionstüchtig zu halten und dürfen nicht überbaut werden. Etwaige Erweiterungsbauten oder weitere wasserundurchlässige Anlagen und Wege sind bei der Gesamtbilanzierung zu berücksichtigen.

**Keller**

Von der Errichtung von Kellerräumen ist abzuraten, es ist notwendig den Keller als weiße Wanne herzustellen und die Aussagen des Bodengutachtens sowie die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten. Entstehende Schäden durch gehen Zulasten der Eigentümer.

**Kettenhäuser**

Sämtliche Kettenhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung sowie eine einheitliche Größe der Dachvorsprünge aufweisen.

**Einsatz von  
Luftwärme-  
pumpen**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen oder Wohngebäuden die Lärmpegel nach TA Lärm von 34 dB nachts und 49 dB tags erreicht werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung, Standort der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## 2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

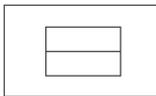
### 2.1 Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellenummer mit Flächengröße



Gebäude, Planung



Garage/ Carport, Planung



Stellplätze und weitere Versorgungsfunktionen



Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücknummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude

---

<b>Bauwasserhaltung</b>	Das Einleiten eventl. zutage tretenden Grundwassers während der Bauarbeiten in das Kanalsystem ist nicht zulässig.
<b>Altlasten und Bodenschutz</b>	Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Unterallgäu zu informieren, um alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leiten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Unterallgäu ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
<b>Artenschutz</b>	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden baulichen Anlagen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).
<b>Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpensystemen</b>	Ob der Baugrund im Baugebiet für den Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt ( <a href="http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm">http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm</a> ). Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.
<b>Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser</b>	Infolge starker Geländeneigung im Umfeld des Planungsgebietes oder im Planungsgebiet selbst kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um dies zu erreichen, wurden innerhalb der öffentlichen Straßenräume Bereiche für potentielle Versickerungsflächen vorgesehen. Es ist zu berücksichtigen, dass das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet wird. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- 
- Angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen** Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen - ist hinzunehmen. Des Weiteren gilt dies auch für sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- oder Getreideernte), nach 22.00 Uhr.
- Denkmalschutz** **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 Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 /8157-0; Fax 08271 /8 157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines digitalen Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Die Gemeinde Benningen kann hierfür keine Gewähr übernehmen.

## 2.2 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

### **Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

### **Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

### **Obstbaumhochstämme:**

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

### **Sträucher:**

Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn  
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere  
Rosa spec., Heimische Strauchrosen  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

### **Ranker:**

Hedera helix, Efeu  
Humulus lupulus, Hopfen  
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘, Wilder Wein  
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, 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.

Thuya (Alle Arten) Bepflanzungen sind nicht erlaubt.

## BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Benningen plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „In der Lerche“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen für Einzelhausbebauungen sowie Kettenhäuser. Um den auch im ländlichen Bereich steigenden Bedarf an barrierefreien sowie kleineren Wohnungen entgegenzukommen, ist darüber hinaus auch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Sie reagiert damit auf die aktuell hohe und differenzierte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

#### 1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der gegenständliche Bebauungsplan ist nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgrund der Überplanung einer innerörtlichen Fläche zur Nachverdichtung, dessen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO) 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreitet und die nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beurteilen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Gemeinde Benningen landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum am Nahbereich Oberzentrum Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze die für die Planung berücksichtigt wurden. Dies sind unter anderem:

#### 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.“**

#### 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen:

- (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- **sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und**
  - **sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.**
- (G) Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen

### 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.**“

## **2.2 Regionalplan Donau - Iller**

Der aktuell rechtsgültige Regionalplan der Region Donau-Iller weist das Gebiet um Benningen als ländlichen Teilraum mit Verdichtungsansätzen aus, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der ländliche Raum soll hier grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Bereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

**Die Siedlungstätigkeit soll sich weiterhin in der gesamten Region im Rahmen der organischen Entwicklung im Sinne des LEP vollziehen.** Des Weiteren soll hier sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region beigetragen werden. **Eine Zersiedelung der Landschaft soll grundsätzlich auch hier 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.

In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Benningen stellt für den Bereich des Plangebietes „In der Lerche“ landwirtschaftliche Fläche mit Ortsrandeingrünung dar.

Die Gemeinde Benningen hat beschlossen das gesamte Plangebiet als Wohnnutzung zu entwickeln.



Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist hierbei erforderlich, wird aber im Zuge des §13a (BauGB) Verfahrens geändert.

### 3 Das Baugebiet

#### 3.1 Lage und Größe

Benningen liegt südöstlich, in nur 5minütiger Fahrtzeit, von der kreisfreien Stadt Memmingen entfernt. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer ehemaligen genutzten landwirtschaftlichen Fläche am nördlichen Rand von Benningen. Von Süden und Westen wird das Gelände von direkter Wohnbebauung begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet von der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) und späterer Hauptzufahrt zum Baugebiet begrenzt. Im Norden liegt weiterhin eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche die im Westen durch die Riedkapelle und dem Riedbach, der Hammer-schmiede und der ST 20113 Staatsstraße begrenzt wird.

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Gemeinde Benningen und hat eine Größe von ca. 1,1 ha, er umfasst eine Teilfläche der FINr. 155. Das Gelände liegt ca. 1,0 m tiefer als die angrenzende Bebauung, sowie die angrenzenden Verkehrsflächen und fällt von Osten nach Westen.

---

### 3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Hauptstraße sowie der vorhandene Lerchenweg erschließen zukünftig das Plangebiet.

### 3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser – Hochwasserschutz

Die von der Ingenieurbüro Bosch durchgeführte Ermittlung des Bemessungswasserstands vom 28.06.2018 sowie die Baugrunduntersuchung vom 22.10.2018, die Untersuchungen, sind im Zuge der Planung erstellt worden und können jederzeit eingesehen werden, ergeben im westlichen Teil den Grundwasserstand ca. 1,13 m und im östlichen Teil ca. 2,22 m unter der Gelände Oberfläche. Für den Höchststand kann eine Höhe von 604.60 m ü. NN angenommen werden. Wobei extreme GW-Hochstände immer möglich sind. Der Flurabstand zum mittleren höchsten Grundwasser liegt im Bereich von circa 1,0 m im Westen und ca. 2,00 m im Osten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am geplanten Standort nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) prinzipiell zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand grundsätzlich mindestens 1 m betragen. Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen (z. B. aus Ziegelgedeckten Dachflächen) und geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse kann bei Flächen- und Muldenversickerung im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1m vertreten werden.

Auf Grund der Ergebnisse des Bodengutachtens mit vorhandenem Grundwasser, sind entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller usw.) zu treffen.

### 3.4 Altlastenverdachtsflächen

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

### 3.5 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet, ist über die bestehende Erschließungsstraße Hauptstraße im Osten und über den Lerchenweg im Westen in Richtung Ortsmitte und übergeordnete Straßen an das Umland, erschlossen. Die fußläufige Erschließung zur Ortsmitte, den Bushaltestellen und öffentlichen Gebäuden, erfolgt über die vorh. Gehwege im Süden, Osten und Westen.

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle am Rathaus ist fußläufig in 5 min zu erreichen. Über die Linie 955 kann das Oberzentrum Memmingen im Westen erreicht werden.

### 3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nördlich angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

---

Es wird jedoch 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.

### 3.7 Lärmimmissionen – und Emissionen

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet ist von keinen relevanten, auf das neue Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen. Ebenso sind keine negativ einwirkenden Lärmimmissionen durch die Einflugschneise des Flughafen Memmingen, die in einem Abstand zur Schutzzone 2 ca. 500 m nördlich liegt, auszugehen. Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie zuvor bereits ausgeführt, als ortsüblich zu bewerten.

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. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wurde zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung unter Ziff.1.8 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) nachts und 49 dB(A) tags nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsggregate oder durch den Betrieb nur während den Tageszeiten mit gleichzeitiger Speicherung der Energie, erreicht werden.

### 3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler<sup>1</sup> vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

### 3.9 Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung

Bei der Begehung wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich keine geeigneten Strukturen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, bzw. Arten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie bietet und ein Vorkommen solcher Arten im Untersuchungsraum demzufolge auszuschließen ist. Das neue Wohngebiet ist auf einem bestehenden Intensivgrünland geplant, das als Nahrungshabitat nur eine untergeordnete Rolle, überwiegend für sogenannte „Allerweltsarten“ spielt. Zudem können die Arten auf angrenzende Flächen ausweichen, wodurch von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen auszugehen ist. (Sh. Relevanzbegehung, Lars-Consult vom 12.04.2018)

---

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

---

## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie unter Ziff. 1 bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Benningen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich des Plangebiets eine Baufläche für freistehende Einzelhäuser, Kettenhäuser sowie Geschosswohnungsbau ausweisen.

Auch die Gemeinde Benningen muss sich den Belangen der Umwelt annehmen. Die Nachfrage an Wohnungen über weitere landwirtschaftliche Flächen zu befriedigen ist nicht zielführend und nicht wünschenswert. Wichtig ist es, Innerörtliche sowie freie bebaubare Flächen auch mit Geschosswohnungsbauten umweltverträglicher zu erschließen und dadurch der Nachfrage an bezahlbarem Wohnen gerecht zu werden. Daher wurde über ein städtebauliches Konzept und den daraus entstehenden Beteiligungen im Gemeinderat und der Öffentlichkeit die Möglichkeiten einer Bebauung erarbeitet. Dabei die Vorstellung einer Wohnungsbaugesellschaft diskutiert und neu erarbeitet.

Vorhandene Innenentwicklungsflächen sind zu nutzen, anstatt Flächen im Außenbereich zu verbrauchen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählen die Schließung von Baulücken oder das Wiedernutzbarmachen von Flächen. Dies als Grundlage der vorliegenden Planung und der städtebaulichen Situation von bestehenden Gebäuden macht es möglich, städtebaulich verträglich Geschosswohnungsbau und Einzelhäuser auf diesem Areal auszuweisen.

Es ist städtebaulich sinnvoll, die notwendigen Mehrgeschosswohnungen im Bereich der bestehenden Einzel- und Doppelhäuser anzuordnen, da diese sehr dominant den nördlichen Ortsrand darstellen und somit integriert werden können.

### 4.2 Weiterentwicklung des Vorentwurfes

Die Ausrichtung der bestehenden Wohnungen und deren Sichtbeziehungen nach Osten und Westen sowie nach Süden, werden durch die Neusituierung der Gebäude in Nord-Süd-Richtung sowie in der Lage nicht beeinträchtigt.

### 4.3 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.

### 4.4 Maß der Baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 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.

Von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) sowie der angrenzenden Geländehöhe ausgehend wurde eine für Einzelhäuser sowie Kettenhäuser wurden maximale und minimale Firsthöhen definiert.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den Dachhöhen der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung sowie der Überlegung den Ortsrand so harmonisch und natürlich zu gestalten. Von weiteren Festsetzungen zu Wandhöhen konnte abgesehen werden, da ausschließlich Satteldächer mit annähernd gleichen Dachneigung zugelassen werden. D.h. Für Gebäude mit Satteldach, sind eingeschossige Gebäude mit Kniestock / ausbaubarem Dachgeschoss sowie auch zweigeschossige Gebäude für die Kettenhäuser möglich. Für den Geschosswohnungsbau ist eine dreigeschossige, mit teilweisen Dachausbau, Bebauung möglich.

#### **4.5 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Entsprechend der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe sind im Baugebiet nur Einzelhäuser, Kettenhäuser und Geschosswohnungsbau zulässig.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baulinien und 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 sind nur innerhalb der dargestellten Garagenabgrenzung zulässig. Grenzgaragen bzw. gegenüberstehende Garagen dürfen nicht zusammengebaut werden, da dies zur Erreichung des geforderten, optisch nachvollziehbaren, natürlichen Ortsrandes, notwendig ist.

##### **4.5.1 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Hauptstraße, östlich des Baugebietes, und des angrenzenden Lerchenwegs in die Memmingerstrasse, in Form einer belebten sicheren Verkehrsfläche ohne Gehwege mit gemischten Nutzungen, beruhigtem Fahrverkehr und Parken sowie die Erlebbarkeit der angrenzenden Gartenflächen durch Verbot von Hecken und hohen Einfriedungen.

#### **4.6 Grünordnung**

Im Norden des Plangebiets wird als Übergang der Bebauung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ein 3m bis 6m breiter begrünter Streifen als Ortsrandeingrünung auf privatem Grund festgesetzt. Diese Fläche wird von der Gemeinde hergestellt um den natürlichen Ortsrand zu gewährleisten. Darüber hinaus muss auf jedem Baugrundstück je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier

---

vorrangig Laubgehölze aus der genannte Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden.

Zielsetzung ist eine wahrnehmbare Abfolge von Einzelbäumen im Straßenraum – hier sollte darauf geachtet werden, dass möglichst gleichartige Bäume verwendet werden.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Dachgestaltung**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern und Pultdächern mit Dachneigung entsprechend dem Baubereich, von 20 bis 50 Grad.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Hauptgebäude der Einzelhäuser mit annähernd gleichseitigen Dachneigungen auszubilden. Garagen/Carports und Nebenanlagen sind entsprechend den Baubereiche (sh. Festsetzungen) auch Satteldach, Pultdach und als Flachdach zulässig.

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

Dachüberstände sind bei den Hauptgebäuden mit 0,20 m giebelseitig, traufseitig max. 0,30m ohne Dachrinne zulässig.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen, naturroten Tondachziegel zulässig. Bei Anbauten sind abweichende Bedachungen (Glas, Dachbegrünungen) zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sind nur auf der Südseite der Einzelhäuser zulässig, und sind gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einzufügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5m Abstand zu den Dachrändern zulässig..

### **5.2 Sonstige örtliche Festsetzungen durch Text**

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken der Einzelhäuser, sowie Hausgruppen sowie der Geschosswohnungsbauten, ist zur Ermittlung der Anzahl der Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes die Festsetzungen der bay. Stellplatzverordnung zu beachten.

Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

---

Um die gleichzeitige Wahrnehmbarkeit von Verkehrsflächen sowie der angrenzenden privaten Freiflächen wirksam werden zu lassen, sind folgende Festsetzungen notwendig:

Entlang der Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Einfriedungen zulässig. Ausgenommen davon sind die Kettenhausbebauungen, die an den zur inneren Erschließung orientierten Giebelseiten von Einfriedungen freigehalten werden müssen. Die Einfriedungen auf den nördlich gelegenen, privaten Grundstücken müssen einen Mindestabstand zum öffentlichen Verkehrsraum von 1,00 m haben. Einfriedungen der Kettenhäuser an den Traufseiten entlang der inneren Erschließung müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 0,50 m einhalten. Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 90 cm Höhe sowie halbhohe Sträucher bis 1,50 m Höhe. Hecken zum Straßenraum hin sind nicht zulässig. Die Fläche vor den Zäunen ist als Schotterrasenfläche auszuführen. Privater Sichtschutz ist bis zu einer Höhe von 2,0 m direkt oder mit geringem Abstand zur Terrasse oder weiteren nicht direkt einsehbaren Privatflächen zulässig.

Entlang der Hauptstraße und des Lerchenweges sind Einfriedungen zulässig. Sie sind als Holzstaketenzaun mit senkrechter Lattung mit einer max. Höhe von 90 cm auszuführen. Erforderliche Sichtfelder sind einzuhalten. Die Höhe des Zaunsockels richtet sich nach der Höhe der Erschließungsstraße und wird mit max. 20 cm über der Erschließungsstraße festgelegt. Die Zaunanlage ist Bestandteil des Bauantrages.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur aus freiwachsenden heimischen Hecken und Sträuchern sowie aus Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen ohne Kunststoffummantelung zulässig. Drahtzäune sind zu hinter pflanzen. Die Höhe der Zäune darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Sockelmauern und Mauern, Gabionenwände, Metallzäune mit Folienverkleidung sind aufgrund ihrer regelmäßigen negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht erlaubt.

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.

Werbeanlagen sind unzulässig.

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Gemeinde Benningen sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### **6.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

---

## 6.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Die Versickerung des Oberflächenwassers hat auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Eine hydraulische Überprüfung der Kanalsituation wird vom Gemeinde Benningen übernommen und in Auftrag gegeben.

## 6.3 Strom- und Niederstromversorgung

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

## 6.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen durch den Landkreis Unterallgäu im Bring- und Holsystem. Der Winterdienst erfolgt durch den örtlichen Räumungsdienst.

## 6.5 Mögliche Energieversorgung / Vorschläge

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von alternativen Energien und möchte die interessierten Bauwerber über den Bebauungsplan wertfrei informieren, aber keine Empfehlung für einzelne Energieformen aussprechen.

Mögliche Nutzung alternativer Energieformen:

- Untersuchung der hydrologischen Verhältnisse zur Nutzung oberflächennaher Geothermie (Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden durch Nutzung der Erdwärme) aber auch kalte Nahwärme.
- Zentrale/gemeinsame Wärmeversorgung der Mehrfamilienhäuser
- Alternative Wärmeerzeugung: Erdgas-Brennwertgeräten, Luft- oder Wasser (Sole)-/Wasser-Wärmepumpen sind auch Mikro-Blockheizkraftwerke (Mikro-BHKW) oder Holzheizungen (Pellets/Hackschnitzel) zur Wärmeerzeugung denkbar
- Klassisches Nahwärmenetz
- Kompaktheit der Gebäude: Verhältnis A/V je kleiner Verhältnis, desto kompakter, (wenig Erker, Gauben)
- Wärmedämmung der Gebäude, sommerlicher Wärmeschutz

## 7 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Erschließungsflächen	950	8,78 %
Ortsrandeingrünung	680	6,28 %
Baugrundstücke	9.190	84,94 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>10.820</b>	<b>100</b>

---

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Benningen hat in ihrer Sitzung vom .....die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung 'In der Lerche' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .2019 bis 2019 öffentlich ausgelegt.
3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden vom 2019 bis 2019 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .2019 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 'In der Lerche' gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Benningen, den 2019

---

*1. Bgm. Martin Osterrieder*

5. Ausgefertigt

Gemeinde Benningen, den 2019

---

*1. Bgm. Martin Osterrieder*

6. Der Bebauungsplan 'In der Lerche' wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, und der Geschäftsordnung des Gemeinderates am 2019 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan 'In der Lerche' wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Benningen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Gemeinde Benningen, den 2019

---

*1. Bgm. Martin Osterrieder*