

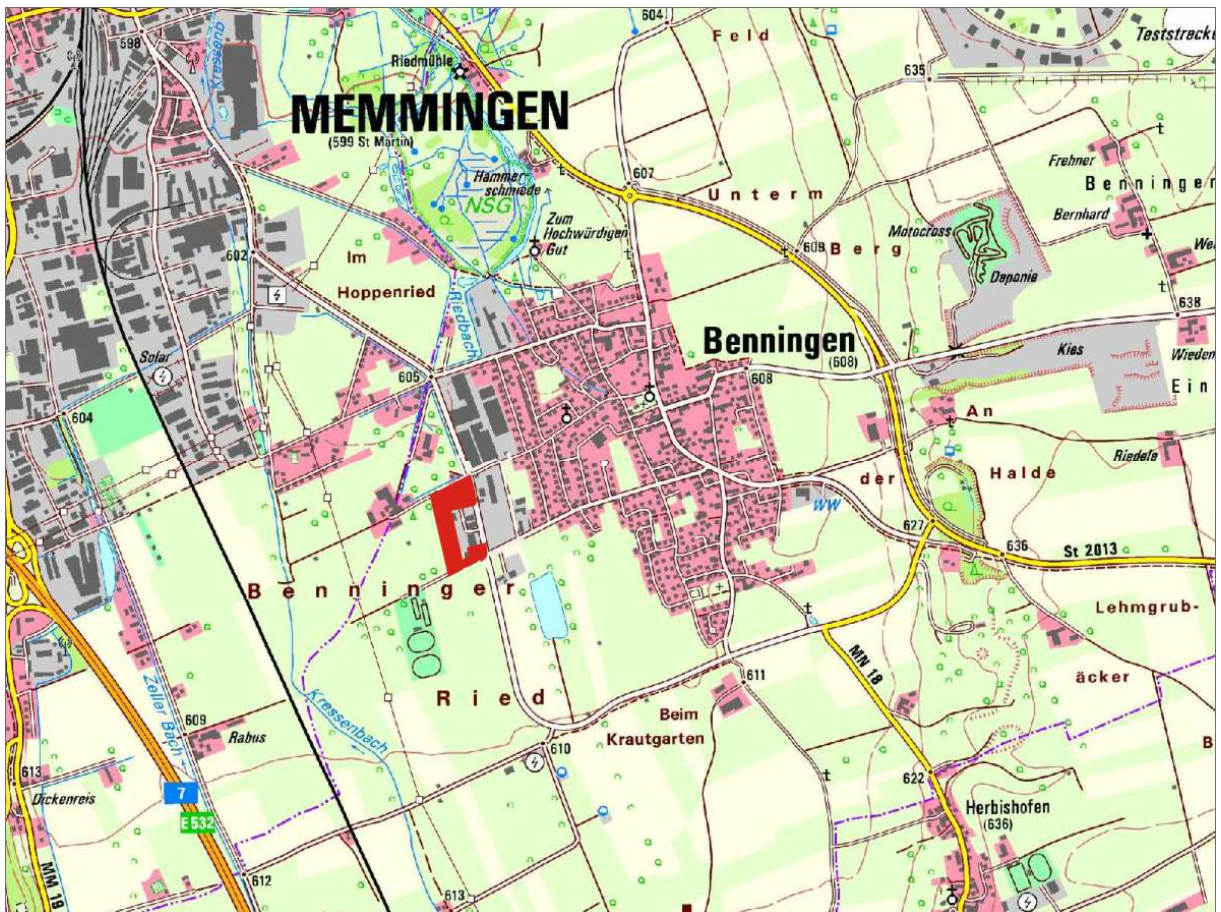
Gemeinde Benningen

### 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Benningen West"

Entwurf | Stand: 20.03.2024

Blau = Änderung zum Vorentwurf

- A. Satzung
- B. Begründung



## GEGENSTAND

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Benningen West"  
Entwurf | Stand: 20.03.2024

---

## 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: Martin Osterrieder 1. Bgm.,  
Martin Wechsel 2. Bgm.

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
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

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin  
Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur

---

Memmingen, den 20.03.2024

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin & Stadtplanerin*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen, Grünordnung	11
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	12
3	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (BayBO)	14
3.1	Gebäude und Nebenanlagen	14
3.2	Sonstige Bauvorschriften	15
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	17
4.1	Hinweise in der Planzeichnung	17
4.2	Nachrichtliche Übernahmen	18
4.3	Textliche Hinweise und Empfehlungen	18
4.4	Pflanzempfehlungen	21
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>22</b>
1	Planungsanlass und Systematik	22
2	Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen	24
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023	24
2.2	Regionalplan Donau-Iller	27
2.3	Flächennutzungsplan Benningen	28
2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Benningen West“	29
3	Plangebiet	32
3.1	Lage, Größe und Topographie	32
3.2	Aktuelle Nutzung	32
3.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	33
3.4	Altlastenverdachtsflächen	34
3.5	Immissionen und Emissionen	35

---

<b>3.6</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>36</b>
<b>4.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>39</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>39</b>
<b>4.4</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>40</b>
<b>4.5</b>	<b>Zulässige Trauf- und Wandhöhen</b>	<b>40</b>
<b>4.6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>40</b>
<b>4.7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>40</b>
<b>4.8</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>44</b>
<b>4.9</b>	<b>Dachformen und Dachneigungen</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>45</b>
<b>5.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>45</b>
<b>5.2</b>	<b>Schmutz- und Regenwasserbeseitigung</b>	<b>45</b>
<b>5.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>46</b>
<b>5.4</b>	<b>Abfallentsorgung und Winterdienst</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>47</b>
<b>6.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>47</b>
<b>6.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>48</b>
6.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	48
6.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	50
6.2.3	Ausgleichsflächen und Maßnahmen	51

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	47
Tabelle 2:	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs	50

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (unmaßstäblich)	23
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	25
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Plangebiet (unmaßstäblich)	28
Abbildung 4:	FNP-Ausschnitt mit Änderung (unmaßstäblich)	29
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen West“ 2. Änderung vom 31.07.2019 mit Zuordnung der Nutzungsschablonen (ohne Maßstab)	30

---

Abbildung 6:	Übersichtsplan Geltungsbereiche BP "Benningen West" 2. Änderung und 3. Änderung und Erweiterung BP „Benningen West“ (ohne Maßstab)	31
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Memmingen (Stand 08.02.2012)	35
Abbildung 8:	Planung zum Parkplatz Otto Christ AG an der Industriestraße (Stand: März 2023)	37
Abbildung 9:	Planung der Firma Trautwein (Stand: 01.03.2024)	38
Abbildung 10:	Umgriff der Änderungen (emplan, Augsburg, 04.04.2017); GEb 12 entspricht dem derzeitigen Erweiterungsbereich	42
Abbildung 11:	Übersichtslageplan Schallquellen (emplan, Augsburg, 04.04.2017)	43
Abbildung 12:	Auszug aus dem schallschutztechnischen Gutachten (emplan, Augsburg, 04.04.2017)	44
Abbildung 13:	Eingriffsbilanzierung	50
Abbildung 14:	Zuordnung (rot) im Bereich der Ökokontofläche Fl. Nr. 613, Waltenhausen, unmaßstäblich	52

## A SATZUNG

### 1 Präambel

Nach §§ 10 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 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 386, 385, 385/1, 385/6, sowie Teilflächen der Flurnummern 385/2, 385/3, 386/4, 385/4, 385/5 sowie 375/3 und 386/10 der Gemarkung Benningen und hat eine Größe von ca. 1,63 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.

- 
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 52) und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

\_\_\_\_\_  
*Martin Osterrieder, 1. Bgm.*

### In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ der Gemeinde Benningen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

\_\_\_\_\_  
*Martin Osterrieder, 1. Bgm.*

Hinweis: Die gegenständliche 3. Änderung bezieht sich auf den gegenständlichen Geltungsbereich. Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Benningen West, sowie dessen 1. und 2. Änderung, welche sich außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches befinden, bleiben durch die 3. Änderung unverändert.

Sämtliche Festsetzungen innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



### Abgrenzung Änderungs- und Erweiterungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Benningen West“

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

(s. Planzeichnung)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### Gewerbegebiet (GEb), beschränkt

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,

Nicht zugelassen sind:

- Tankstellen (außer Betriebstankstellen) und
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandel mit Ausnahme von untergeordnetem Werksverkauf,
- Einzelhandelsbetriebe.



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

### Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Hier: 0,8

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

TH =  
max. 7,0m

### Traufhöhe (TH) hier: 6,5 m, als Maximalmaß

Hier: 6,5 m

FH =  
max. 8,0m

### Maximal zulässige Firsthöhe (FH) hier 8,0 m, als Maximalmaß

Hier: 8,0 m

WH =  
max. 11,0m

### Wandhöhe (WH) hier: 11,0 m, als Maximalmaß

Siehe Nutzungsschablone.

Bei Flachdächern im Änderungsbereich gelten folgende Wandhöhen (Oberkante Attika):

GEb 9a: keine Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan

GEb 9b: maximale Wandhöhe von 7,0 m

GEb 9c: maximale Wandhöhe von 11,0 m

FOK

### Max. zulässige OK-Fertigfußbodenhöhe

Siehe Nutzungsschablone.

Die max. zulässige OK-Fertigfußbodenhöhe für die Bereiche GEb 9 und 12 beträgt +0,50m.

Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maßgabe zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Errichtung von Gebäudeuntergeschossen unzulässig.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude und Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50m errichtet werden können.



### 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.

Die Errichtung von Zufahrten, nicht-überdachten Stellplätzen, überdachten Fahrradstellplätze, mobilen Schüttgutboxen, mobilen Silos o.ä., Lagerflächen aller Art ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO

**Nebenanlagen** Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

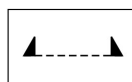
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen



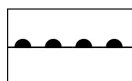
### Straßenverkehrsfläche einschl. Fuß- und Radweg

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc.



### Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Genauere Lage der Zufahrten werden vor Ort festgelegt



### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In diesem Bereich sind keine Zufahrten zulässig. Außer Feuerwehruzufahrten bzw. Notzufahrten.

## 2.5 Grünflächen, Grünordnung



### Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Als Bestandteil von Verkehrsanlagen. Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise für Begleitgrün und Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen. Eine Anpflanzung von Gehölzen in entsprechender Qualität (siehe Pflanzliste) ist zulässig.



### Private Grünfläche

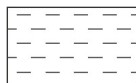
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Eingrünung von Grundstücken bzw. Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 6 m, sofern sie nicht in einem Bereich liegen, in dem keine Zufahrten zulässig sind.

Pflanzmaßnahmen gemäß Pflanzliste sind in Gruppen von 3 bis 10 Stück vorwiegend entlang der Industriestraße zu pflanzen. Das Baum-Strauchverhältnis beträgt 1:6 und die Pflanzdichte je Gehölz 1,5m<sup>2</sup>.

Des Weiteren sind pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 3 Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Zwischen den Gehölzpflanzungen sind extensive Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.

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



### Versickerungsflächen

gem. § 9 Abs. 16 d BauGB

Flächen, die für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten werden müssen.



### Zu erhaltender Bestandsbaum

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum mind. II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.



#### Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung



#### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Bäume sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können). Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018)



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

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Gehölze sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können). Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018)

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Zur vollständigen Kompensation des errechneten Ausgleichsflächenbedarfes wird ein Teilbereich (3.797 m<sup>2</sup>) der Ökokontofläche auf dem Flurstück Nr. 416, Gemeinde Waltenhausen, dem gegenständlichen Vorhaben rechtlich zugeordnet. (siehe Begründung Kap. B 6.2 und Umweltbericht Kap. B 4.3).

## 2.7 Sonstige Festsetzungen

### Schallschutz

#### Schallschutz beschränktes Gewerbegebiet GEB 9

„Für das Gewerbegebiet 9 mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22:00 bis 07:00 Uhr) nicht produzieren und keinen Liefer- und Besucherverkehr aufweisen.“  
(Festsetzung aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Benningen-West.)

### Schallschutz beschränktes Gewerbegebiet GEB 12 (Erweiterungsbe- reich)

„Für das Gewerbegebiet 12 mit beschränkten Emissionen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten in Form der je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlten immissionswirksamen Schalleistungspegel LW“ nachts (22:00 bis 7:00 Uhr) 42 dB(A) und tags (7:00 bis 22:00 Uhr) 57 dB(A) nicht überschreiten.“

### Insektenschutz

#### Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) zulässig.

Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

[Der Erlass der künftigen Rechtsverordnung § 41 a i. V. m. § 54 Abs. 4 d BNatSchG sowie die einschlägigen Handlungsleitfäden bspw. zur Lichtverschmutzung \(StMUV 2020\) sind zu beachten.](#)

### Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

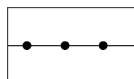
#### gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen



Überlagerungsbereich Bebauungsplan „Benningen West“ 2. Änderung

### 3 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (BayBO)

#### 3.1 Gebäude und Nebenanlagen

FD/SD/PD

##### Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

FD = Flachdach

SD = Satteldach

PD = Pultdach

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

(s. Planzeichnung)

DN  
0 - 27°

##### Zulässige Dachneigung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 0-27° (für FD, SD, PD)

(s. Planzeichnung)

##### Fassadengestaltung

Nichtreflektierende Fassadenelemente sind zulässig. Stark strukturierte Putze und grelle Farben sind unzulässig.

Geschlossene Fassaden und Fassadenteile von Gebäuden sollten bevorzugt mit Fassadenberankungen begrünt werden.

##### Dachüberstände

Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei Hauptgebäuden bis max. 1,00 m zulässig.

##### Bedachung

Als Deckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nicht glänzend, sowie nicht reflektierende Blechdächer zulässig. Im Bereich der Flachdächer Kiesschüttungen. Zulässig sind außerdem Dachbegrünungen.

<b>Solartechnische Anlagen</b>	Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) auf Gebäuden sind zulässig.  Auf geneigten Dächern und an Wänden sind Aufständerungen nicht zulässig.  Auf die bestehende gesetzliche Solar-Pflicht u.a. für gewerbliche Gebäude gemäß Art. 44a BayBO wird hingewiesen.
--------------------------------	---

### 3.2 Sonstige Bauvorschriften

<b>Einfriedungen</b>	Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in einer Höhe bis maximal 2,0 m, innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten/Ortsrandeingrünung) so anzuordnen, dass die Grundstückseinfriedung mittig in dieser Fläche liegt und zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung mindestens einzeilige Pflanzenreihe möglich ist.  <a href="#">Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, sind eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten sowie Sockelmauern zu vermeiden.</a>
<b>Durchgrünungspflicht</b>	Private Lager- und Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und standortgerecht zu durchgrünen. Es sind ausschließlich Gehölze und Bäume gemäß Pflanzempfehlung zu verwenden.
<b>Bodenversiegelung und Regenwasserbewirtschaftung</b>	Im Baugebiet ist zumindest zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.  Gesammeltes Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grund versickert werden. Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Mulden über eine mindestens 0,3m mächtige Filterschicht innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Versickerungsmulde zu versickern. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass Wasserstände von mehr als 0,5m ausgeschlossen sind. Zwischen der Unterkante der Versickerungsmulde und dem höchsten Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.  <a href="#">Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.</a>  <a href="#">Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).</a>  Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu

berücksichtigen.

Grundstücke entlang der Industriestraße sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser oder sonstige Abwasser auf die Kreisstraße abfließen kann.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Außerdem ist das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE), zu berücksichtigen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln um schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

~~Für den Änderungsbereich soll im Rahmen der Erschließungsplanung ein Baugrundgutachten erstellt werden. Die Inhalte werden im nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.~~

In der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden nur temporäre Grundwasserstände zum Zeitpunkt der Messarbeiten festgehalten. Über jahreszeitliche Schwankungen macht das Gutachten keine Aussage. Erfahrungsgemäß ist jedoch mit großen Grundwasserschwankungen zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Messungen würde der reguläre Abstand der Versickerungsanlage von der Grundwasseroberfläche von 1m deutlich unterschritten.

#### **Hochwasser- schutz / Oberflächen- wasser**

Oberflächenwasser/wild abfließendes Hang-/Schichtwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Es ist nachzuweisen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

#### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulden bei hoch anstehendem Grundwasserspiegel sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Hierzu ist natürlich anzustehendes Material aus Kies-/Sandgruben zu verwenden.



Im Bereich der westlichen Ortsrandeingrünung ist ausnahmsweise eine Aufschüttung bis zu einer Höhe von max. 2,50 m in Erdbauweise zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maßgabe zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Errichtung von Gebäudeuntergeschossen unzulässig.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO). Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22:00 Uhr bis 07:00 Uhr) ist generell unzulässig.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

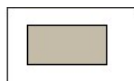
### 4.1 Hinweise in der Planzeichnung



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benningen West“ einschl. der 2. Änderung (Fassung vom 31.07.2019)**



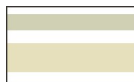
**Grundstücksgrenze, Planung**



**Gebäude, Planung**



**Stellplätze**



**Bestehender Rad-/Gehweg**

**Bestehende Straße**



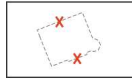
**Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



**Bestandsgebäude**



#### Bestandsgebäude, Abbruch

## 4.2 Nachrichtliche Übernahmen



#### Bauverbotszone

Die Bauverbotszone von mind. 6 m ab Straßenrand geht aus der Bestandssituation hervor und gilt für die angrenzende Kreisstraße (Industriestraße MN 18 bis Abschnitt 100 bei KM 0,590, ab hier liegt die Bauverbotszone 15m vom Fahrbahnrand).



#### Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von sämtlichen Sichtbehinderungen wie Bepflanzungen, Zäune mit einer Höhe über 80cm sowie von Stellplätzen auf Dauer freizuhalten.

## 4.3 Textliche Hinweise und Empfehlungen

#### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Auffüllungen mit Schluffen und Kiesen mit wechselnden Bestandteilen festgestellt. Es wurden organoleptische Auffälligkeiten wie Ziegelreste, jedoch keine Verfärbungen oder Fremdgerüche festgestellt. Die Mischproben halten die Z0-Zuordnungswerte des EPP Bayerns ein.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Unterallgäu) durchzuführen.

#### Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

#### Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

#### Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

#### Baugrund

~~Es wurde kein Baugrundgutachten erstellt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.~~

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn die Gründung nicht auf der tragfähigen Schotterdecke zu liegen kommt.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Gründung der Gebäude mittels Brunnenfundamenten bis auf den tragfähigen Schotter zu vertiefen. Im Bereich von Park- und Verkehrsflächen sowie unterhalb von Hallen- und Fußböden wird ein Bodenaustausch und/oder eine Untergrundverbesserung durch Bindemittelzugabe empfohlen.

#### Grundwasserstände

Das betroffene Gebiet weist sehr geringe Grundwasserflurabstände auf (bis < 1m), daher sind die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen. Des Weiteren sind Bauwerksabdichtungen mindestens bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstand herzustellen oder eine wasserdichte Bauausführung zu wählen, damit sichergestellt ist, dass alle Bauteile wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet

werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Eine gegebenenfalls erforderliche Bauwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen ist.

#### **Kabeltrassen**

Die genaue Lage bestehender Kabeltrassen ist bei genauer Planung beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen.

Generell ist ein Schutzbereich von 1,0m beiderseits der Trassen von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

#### **Brandschutz**

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

#### **Abfallentsorgung**

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zu Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

#### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von aus Anmoorgley aus Schluff bis Lehm über Carbonatsandkies (Schotter) als Talsediment. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

#### **Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Benningen 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.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde nicht im GS-Koordinatensystem erstellt. Aus diesem Grund kann es zu Abweichungen bei der Plangenaugigkeit kommen.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde, Hauptstraße 18, 87734 Benningen, im Informationsbüro, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 4.4 Pflanzempfehlungen

### Pflanzliste

Es wird empfohlen, bei allen Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten und Ortsrandeingrünung) und in den öffentlichen Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen folgende Arten (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia

#### Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana

Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

#### Obstbäume als Hochstämme

Für Uferschutzstreifen sind Pflanzenarten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Palm-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula

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.

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass und Systematik**

Die Gemeinde Benningen plant die 3. Änderung eines Teils des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“, um den dort ansässigen Firmen Trautwein Fahrzeugbau GmbH und Otto Christ AG - die Erweiterung und Entwicklung Ihrer Produktions-, Lager- und Parkplatzflächen zu ermöglichen. Dies dient der Baurechtschaffung zur Neuorganisation und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes der beiden ortsansässigen Firmen.

Im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ wurde der Erweiterungsbereich bereits angedacht, ist jedoch im laufenden Verfahren nicht weiterverfolgt worden. Der Erweiterungsbereich sollte als Entwicklungsfläche für ortsansässige Firmen dienen. Da

jedoch zum damaligen Zeitpunkt keine Entwicklungspläne vorlagen, wurde die Umplanung des Erweiterungsbereichs zurückgestellt.

Das bestehende Wohngebäude am Triebweg 60 sowie der Schuppen im Norden des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet mit überplant. Derzeit besteht für das Wohngebäude am Triebweg 60 ein Bestandsschutz, jedoch kein Baurecht, da es sich im Außenbereich befindet. Im Außenbereich sind nach §35 BauGB nur privilegierte Bauvorhaben zulässig. Durch die Umplanung erhält das Grundstück seinen Bestandsschutz bei und zusätzlich potenzielles Baurecht für gewerbliche Nutzungen. Die Ortsrandeingrünung wird entsprechend nach Westen an die Grenze des neuen Geltungsbereichs verlegt.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Benningen West“ werden ausschließlich für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung neu gefasst. Der außerhalb des neuen Geltungsbereiches liegende Teil des Bebauungsplanes bleibt weiterhin in seiner Form rechtskräftig. Inhaltlich wird auf die bestehenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung Bezug genommen.

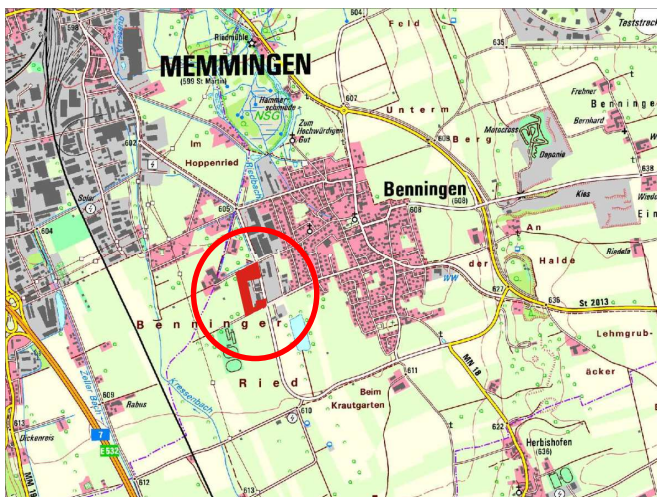


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (unmaßstäblich)

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes umfasst folgend Punkte:

- **GEb 9:** Aufteilung des Quartiers in drei Teilgebiete (GEb 9a, GEb 9b und GEb 9c)
- **GEb 9a, GEb 10 und GEb 11:** Beibehaltung der Festsetzungen sowie Entfall westliche Baugrenze und Ortsrandeingrünung (Verlagerung Richtung Westen – GEb 12)
- **GEb 9b und GEb 9c:** Veränderte Festsetzungen im Änderungsbereich in folgenden Punkten (nicht abschließend):
  - Anpassung von Baugrenzen sowie Erleichterungen bei Stell- und Lagerflächen
  - Erhöhung der zulässigen GRZ bei gleichzeitigem Entfall der Festlegung einer GFZ
  - Anpassungen bei den zulässigen Dachformen
  - Änderung der max. zulässigen Trauf-/Firsthöhe, sowie Festlegung einer max. zulässigen Wandhöhe bei Flachdächern
  - Ergänzungen insbesondere zu den textlichen Hinweisen und Empfehlungen

- **GEb 12:** Die Erweiterung um einen ca. 28 m breiten Streifen in Richtung Westen entlang der Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs einschließlich der Überplanung des Wohngebäudes am Triebweg 60 und des Schuppens im Norden des Geltungsbereichs.
- **FNP:** Die notwendige FNP-Änderung wird in einem gesonderten Verfahren bearbeitet.

Die Gemeinde Benningen liegt zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Markt Ottobeuren, östlich der Autobahn A7 (Ulm – Kempten) und südlich der Autobahn A96 (Lindau – München), im Alltillertal. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,63 ha und wird Norden von bestehenden Gewerbebetrieben und im Osten durch bestehende Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich.

Da es sich bei dem Verfahren um eine Änderung und Erweiterung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, sind die bestehenden gewerblichen Flächen entsprechend gesichert und erschlossen. Der Bereich der Erweiterung ist dem Flurstück der Firma Trautwein zugeordnet und soll über dieses intern erschlossen werden. Eine gesonderte Zufahrt auf dieses Grundstück von Süden ist nicht geplant, um Konflikte mit der derzeit bestehenden Wohnbebauung zu minimieren.

Die beiden überplanten Flurstücke im Norden bzw. im Süden können jeweils über die Riedstraße bzw. dem Triebweg erschlossen werden, sofern sie nicht an bestehende Gewerbebetriebe angegliedert werden.

Zusätzlich gehört dem Geltungsbereich die zugeordnete Ökokontofläche mit ca. 0,3 ha an. Der gesamte Geltungsbereich hat damit eine Größe von ca. 1,93 ha.

## **2 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 14.05.2020) liegt die Gemeinde Benningen landesplanerisch im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, in unmittelbarer Nähe der Autobahn A96 (München – Memmingen – Lindau) und der Autobahn A7 (Ulm – Kempten).



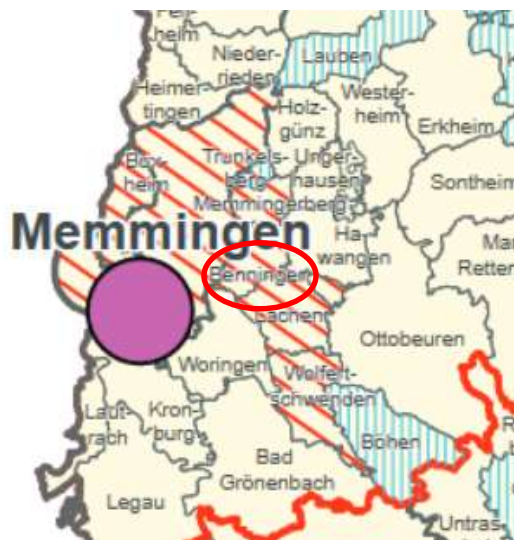


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

*(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*

- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

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

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt zum überwiegenden Teil bereits auf bebauten Flächen in direktem Anschluss an den Ortsbereich der Gemeinde Benningen, sodass die inneren Potentiale der Gemeinde genutzt werden. Neue Flächen werden für die geplante Nutzung nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen, sodass das Vorhaben im Wesentlichen den Vorgaben des LEP entspricht.

Des Weiteren bildet die Baurechtsschaffung zur Neuorganisation und Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts zweier ansässiger Firmen die Grundlage, um langfristig Arbeitsplätze zu sichern, und trägt damit zur Sicherung des ländlichen Raumes als Arbeitsraum bei.

## 2.2 Regionalplan Donau-Iller

Für das Plangebiet werden im Regionalplan Donau-Iller nur die allgemeingültigen, raumplanerischen Aussagen zur Nutzung der Flächen gekennzeichnet. Dabei soll entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Ansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten gem. Ziffer 1.1.2 im Teil B II (Siedlungswesen) berücksichtigt werden, da dies zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtung beiträgt. Insbesondere soll der ländliche Raum der Region Donau-Iller u.a. durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Ca. 700 m nördlich des Geltungsbereiches liegen das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Benninger Ried“ sowie ein regionaler Grünzug (ca. 450 m nordwestlich). Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf diese regionalplanerischen Aussagen.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen:

### Allgemeine Ziele und Grundsätze

*(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

### Wirtschaft

*(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*

*(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.*

*(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*

*(Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.*

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) stehen der Ausweisung entgegen:

### Landwirtschaft

*(G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.*

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

Den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird mit der gegenständlichen Planung somit überwiegend entsprochen. Ein Zielkonflikt entsteht bei der Erweiterung des Gewerbegebiets mit der Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Bauland. Da die Erweiterung jedoch im geringen Umfang erfolgt, und für die geplanten Betriebsabläufe am bestehenden Betriebsgelände unerlässlich ist, wird die Erweiterung an dem Standort weiterhin favorisiert.

### 2.3 Flächennutzungsplan Benningen

Für die Gemeinde Benningen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 19.10.2022 vor.

Innerhalb dieses Planes ist der Geltungsbereich bereits überwiegend als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen dargestellt. Im Norden, Westen und Süden wird der Bereich von Entwässerungsgräben mit Uferschutzstreifen sowie Ortsrandeingrünung begrenzt. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs (Erweiterungsbereich) liegt auf als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Flächen, welche zusätzlich als Bereiche zum „Erhalt und Entwicklung von städtebaulich, grünordnerisch und ökologisch wichtiger innerörtlicher Grünbestände bzw. Grünflächen mit besonderer ökologischer Bedeutung“ dargestellt sind.

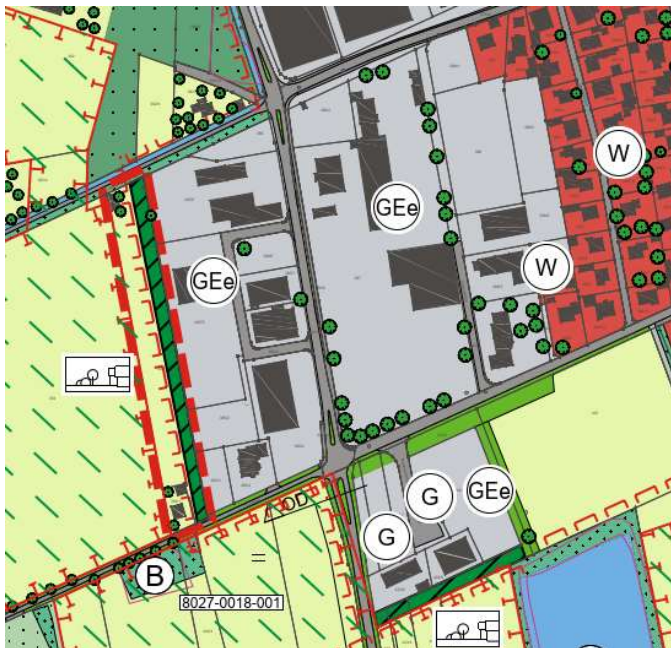


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Plangebiet (unmaßstäblich)

Da in der gegenständlichen Planung eine Erweiterung der Gewerbeflächen Richtung Westen vorgesehen ist, muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan angepasst werden (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der gegenständlichen Planung entsprechend wird die dargestellte Ortsrandeingrünung weiter nach Westen verschoben um eine Randeingrünung und damit einen möglichst konfliktfreien Übergang von

freier Landschaft und Siedlungskörper nach Osten sicherzustellen. Zudem wird das Teilstück der Fl.-Nr. 385, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, in Gewerbeflächen umgewandelt.

Um die Erweiterung zu ermöglichen, wird die besonders wichtige Begrenzungslinie für bauliche Entwicklung ebenfalls nach Westen an die Ausgleichsfläche geschoben. Da das Gewerbegebiet an die Ausgleichsfläche heranreicht, ist eine weitere Entwicklung nach Westen in Zukunft nicht möglich und nicht vorgesehen.



Abbildung 4: FNP-Ausschnitt mit Änderung (unmaßstäblich)

## 2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Benningen West“

Der Bebauungsplan „Benningen West“ aus dem Jahr 1996, inkl. der 1. Änderung (1997) und 2. Änderung (2019), setzt im Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet, beschränkt, mit verschiedenen emissionsschutzfachlichen Einschränkungen fest.

In der 1. Änderung wurde das Flurstück 389/7 von einer Gewerbefläche in eine allgemeine Wohnfläche überführt. Baugrenze und Eingrünung wurden entsprechend angepasst. Die 2. Änderung aus dem Jahr 2019 umfasst Anpassungen im Bereich GEB 6 (Traufhöhe/ Schallschutz/ FOK), die Überbauung der Biotopie an der Industriestraße, die teilweise Aufhebung der Riedstraße zwischen Industriestraße und Ulmenstraße sowie die Umgestaltung der Ulmenstraße in der Lage.

Der Bereich der aktuellen 3. Änderung betrifft die Festsetzungen für die Flächen des GEB 9. Dieses Quartier wird in Teilgebiete unterteilt (GEB 9a – 9c), um unterschiedliche Festsetzungen treffen zu können. Der Erweiterungsbereich „GEB 12“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans und erweitert diesen um ca. 28 m in Richtung Westen (siehe Abb. 6).

Bereiche der Quartiere GEB 10 und 11 werden in den Geltungsbereich mit aufgenommen. In diesen Quartieren sowie in GEB 9a, werden die Festsetzungen werden jedoch nicht verändert. Lediglich die

früher in diesen Quartieren notwendige Ortsrandbegrenzung wird nach Westen geschoben. Zudem wird das Baufenster in Richtung GEb 12 geöffnet, um eine flexible Entwicklung auch in Zukunft zu gewährleisten.

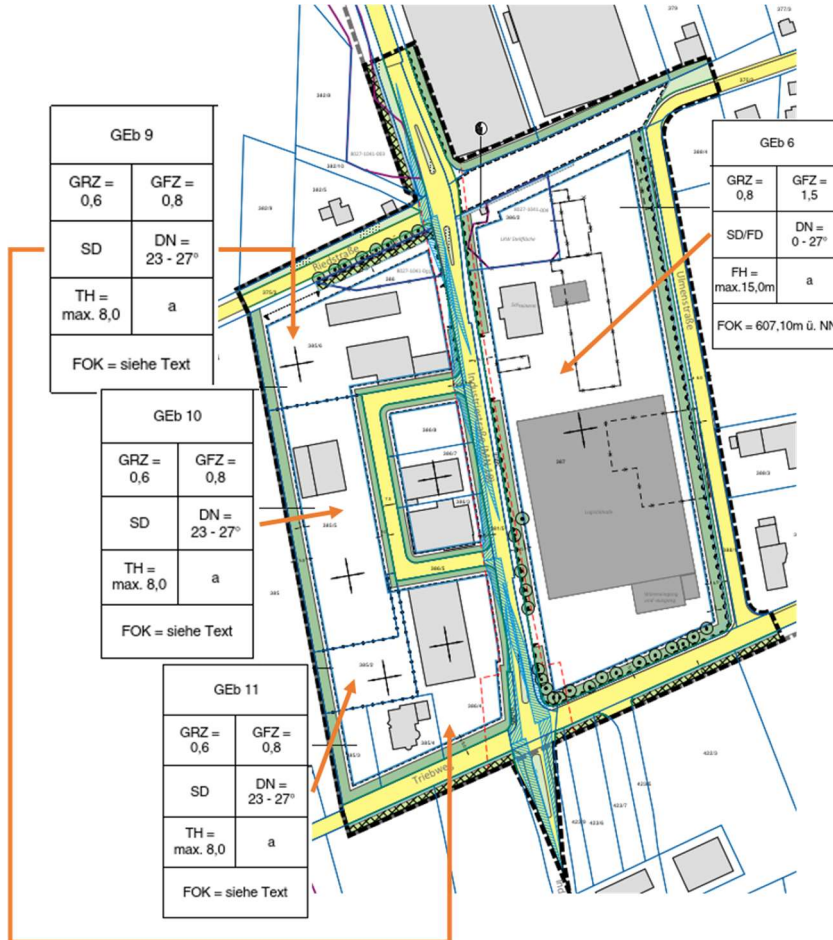


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen West“ 2. Änderung vom 31.07.2019 mit Zuordnung der Nutzungsschablonen (ohne Maßstab)

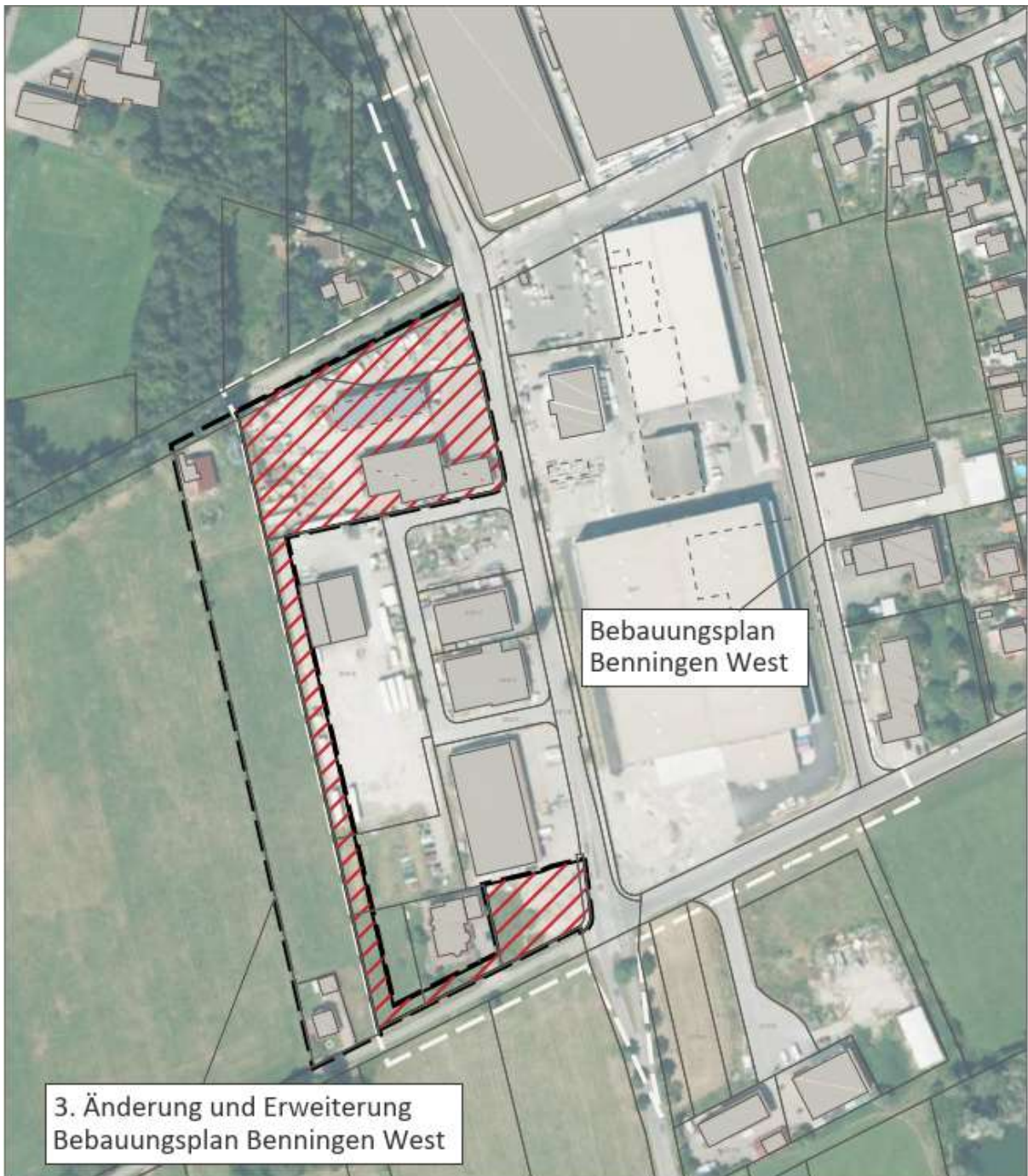


Abbildung 6: Übersichtsplan Geltungsbereiche BP "Benningen West" 2. Änderung und 3. Änderung und Erweiterung BP „Benningen West“ (ohne Maßstab)

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Benningen West“, welche im Zuge der 2. Änderung im Jahr 2019 neu gefasst wurden, bleiben für die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans bestehen. Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich welcher sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ ergibt, werden die Festsetzungen neu gefasst. Inhaltlich wird auf die bisherigen Festsetzungen Bezug genommen. Die wesentlichen Änderungen die sich durch die

Erweiterung ergeben, sind bereits in der Einleitung dargestellt. Somit bleibt der nichtbehandelte bzw. außerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Bereich weiter in seiner Form die Rechtskraft.

## **3 Plangebiet**

### **3.1 Lage, Größe und Topographie**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ umfasst ca. 1,63 ha. Der Planumgriff liegt im Regierungsbezirk Schwaben, im Landkreis Unterallgäu, Gemarkung Benningen und umfasst die folgenden Flurnummern: 386, 385, 385/1, 385/6, sowie Teilflächen der Flurnummern 385/2, 385/3, 386/4, 385/4, 385/5 sowie 375/3 und 386/10 der Gemarkung Benningen.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des vergleichsweise flach verlaufenden Benninger Riedes und ist deshalb ebenfalls relativ flach. Das Gelände liegt im Bestand auf ca. 606 m ü. NN im Norden, Westen und Osten und 607 m ü. NN im Süden.

Zusätzlich gehört dem Geltungsbereich die zugeordnete Ökokontofläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 416, Gemeinde Waltenhausen, an. Die Ausgleichsfläche hat einen zuzüglichen Anteil am Geltungsbereich von ca. 0,3 ha. Der gesamte Geltungsbereich hat damit eine Größe von ca. 1,93 ha.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ grenzt an landwirtschaftliche Fläche an. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein Flurstück mit Wohnnutzung, die als Gewerbefläche überplant wird. Der gesamte östliche Bereich, welcher an den Geltungsbereich angrenzt, liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benningen West“. Nördlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen und Baumbestände sowie einzelne Wohnhäuser. Im Nordwesten befinden sich weitere größere Gewerbebetriebe.

### **3.2 Aktuelle Nutzung**

Der Westen des Geltungsbereichs (Teilfläche der Fl. Nr. 385, Erweiterungsbereich) wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche extensiv genutzt. Im Süden befindet sich ein Wohnhaus, welches als solches genutzt wird. Ansonsten wird der der Geltungsbereich entsprechend der zulässigen eingeschränkten Nutzung als Gewerbefläche genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, wie die Trautwein Fahrzeugbau GmbH (Spezial-Fahrzeugbau, Garagentransporter, Tandem-Holzanhänger, Fahrzeugboden) und die Otto Christ AG.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zudem im Norden entlang der Riedstraße ein Graben, welcher gegenwärtig und auch zukünftig als Entwässerungsgraben dienen soll.



### 3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

#### Geologie

~~Eine Baugrunduntersuchung wurde zum derzeitigen Stand nicht durchgeführt, da in den übergeordneten Planungen kein Hinweis auf eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit aufgezeigt wird. Es ist zu empfehlen vor Baubeginn eine Erkundung insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit des Untergrunds, des Grundwasserflurabstandes und auf zu erwartende Altlasten durchzuführen.~~

Im Laufe des Verfahrens wurde für das Werksgelände der Firma Trautwein eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH (Stand vom 15.12.2023) durchgeführt. Die Ausführungen dieser Baugrunderkundung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt laut standortkundlicher Gliederung im nördlichen Schotterriedel- und Hügelland. Es liegt fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley vor, der sich aus Schluff und Lehm zusammensetzt und zu dessen Bildung das hoch anstehende Grundwasser notwendig ist. Die darunterliegende Schicht besteht aus Carbonatsandkies (fluvioglazialer Schotter). Als geologische Haupteinheit wird für das Benninger Ried und dessen Umgebung Torf angegeben.

Bereits bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans lagen keine genaueren Angaben zum Standort vor. Allerdings wurden für den Bau des Sportplatzes Benningen, der nur ca. 220 m südwestlich des Geltungsbereiches liegt, im Jahr 2012 fünf Grabungen an unterschiedlichen Standorten auf dem Sportplatzgelände durchgeführt. Aus den Grabungen ergibt sich, dass die torfige Humusschicht eine Mächtigkeit von 20 bis 25 cm hat. Darauf folgt eine 100 bis 140 cm mächtige Schicht aus Kies-Sandgemisch, wie es für die Iller-Lech-Region typisch ist. Die wasserführende Schicht befindet sich in einer Tiefe zwischen 120 und 140 cm.

Der Boden weist, wo noch unbebaut im Geltungsbereich vorhanden, mit einer Grünlandzahl von 42 eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Dabei liegen gute Wasserverhältnisse (Wasserstufe 2) vor, der lehmgige Sand als Bodenart wirkt jedoch ertragsmindernd. Im Gegensatz dazu besitzt der Boden eine gute Speicher- und Reglerfunktion. Auch für die Lebensraumfunktion ist der Bodentyp grundsätzlich gut geeignet. Allerdings sind durch die bestehende Versiegelung und Verdichtung alle ursprünglichen Bodenfunktionen bereits verloren gegangen. Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, in denen der Boden seine Funktion noch vollumfänglich erfüllen kann, sind nicht vorhanden.

Die Bedeutung des im Geltungsbereich vorliegenden Bodens ist aufgrund der überwiegend versiegelten Bereiche als gering einzustufen.

Diese Ergebnisse wurden nun durch die Baugrundgutachten des IB Schirmer bestätigt. Das Gebiet wird von würmzeitlichen Schottern geprägt, die von Decklehmen überlagert werden. An unversiegelten Messstellen stand eine 10cm mächtige Mutterbodenschicht und an versiegelten Messstellen entsprechende Deckschichten mit Unterbau an. Es folgten Auffüllungen aus schluffigen, sandigen Kiesen und kiesige bis stark kiesige, schwach sandige bis sandige Schluffe unter diesen Schichten bzw. an zwei Messpunkten direkt ab Gelände. Die Auffüllungen enthielten vereinzelt Ziegelreste und wurden in Teilen von Decklehmen unterlagert. Unterhalb dieser Auffüllungen bzw. Decklehmen stand tragfähige Schotter an.

---

## Grund- und Oberflächenwasser

Wasserschutzgebiete liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Das Trinkwasserschutzgebiet „Benningen“ liegt etwa 670 m südlich des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Süden und Norden die zeitweise wasserführenden Entwässerungsgräben der ehemaligen vermoorten Fläche des Benninger Rieds. Etwa 260 m westlich des Geltungsbereiches verläuft der Kresenbach, der eine regionale Verbundachse im Biotopverbund von Still- und Fließgewässern darstellt. Aufgrund der Entfernung gehen von der gegenständlichen Planung jedoch keine negativen Beeinträchtigungen auf die regionale Verbundachse aus. Südöstlich des Plangebiets liegt in ca. 160 m Entfernung ein Baggersee, der durch einen ehemaligen Abbau entstanden und derzeit von Hecken und Feldgehölzen in den Uferbereichen umgeben ist.

Das Plangebiet liegt im Moorgebiet Benninger Ried und weist demnach einen sehr hohen Grundwasserstand auf. Der Grundwasserflurabstand liegt je nach Standort und klimatischen Gegebenheiten zwischen 0,3 m und 1,9 m unter der Geländeoberkante. Da das Grundwasser zeitweise bis unter die Humusschicht ansteht, kann im Plangebiet von einer zeitweise fehlenden bzw. relativ geringen Schutzfunktion des Grundwasserkörpers ausgegangen werden. Der Geltungsbereich ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wie auch das gesamte Benninger Ried als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Maßnahmen in diesem Bereich sind als äußerst kritisch zu beurteilen. Generell sind z.B. Grabungen, die im Grundwasserschwankungsbereich bzw. in einem Abstand von 2 m zum höchsten Grundwasserstand stattfinden, wasserrechtlich zu behandeln. [So kann beispielsweise während der Bauphase aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine Bauwasserhaltung notwendig werden.](#)

Außerdem sind auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit, bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) sowie auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis einschließlich +100 cm über dem Bemessungswasserstand zu achten.

Es kann durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (z. B. Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlich bindenden Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Große Teile des Geltungsbereiches sind bereits versiegelt. Diese Flächen haben keine Funktion mehr für die Grundwasserneubildung. Lediglich die unversiegelten Bereiche und Flächen mit wassergebundener Decke tragen zur Grundwasserneubildungsrate durch die Versickerung bei.

### 3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Mischproben zur umweltchemischen Analyse im Labor BVU, Markt Rettenbach untersucht. Die Analyseberichte liegen der Baugrunduntersuchung als Anlage bei. Bei den beprobten Auffüllungen handelte es sich um Schluffe und Kiese mit wechselnden Nebenbestandteilen. Des Weiteren wurden organoleptische Auffälligkeiten wie Ziegelreste, jedoch keine Verfärbungen oder Fremdgerüche festgestellt. Die Mischproben halten die Z0-Zuordnungswerte des EPP Bayerns ein.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Unterallgäu) durchzuführen. Sollten wider erwarten doch Altlagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

### 3.5 Immissionen und Emissionen

Die im Süden und Westen angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittel- bis langfristig keine weitere Nutzung etabliert.

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

#### Fluglärm

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Benningen West“ aus dem Jahr 1996 wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Memmingen liegt. Dieser Flughafen hat zum gegenständlichen Untersuchungsgebiet eine Entfernung von ca. 3 km Luftlinie. Im gesamten Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen Bauteile ein entsprechendes Gesamtschalldämmmaß aufweisen und Fensteranforderungen des Schallschutzes entsprechen. Im Zuge der Umwidmung des Militärflughafens zum Verkehrsflughafen Memmingen wurden die Lärmschutzbereiche angepasst.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Memmingen (Stand 08.02.2012)

---

In der neuen Lärmschutz-Karte für den Verkehrsflughafen Memmingen aus dem Jahr 2012 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung nicht mehr innerhalb der Schutzzonen, sodass von Fluglärm keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Verkehrs- und Gewerbelärm**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ sind gewerbliche Flächen sowie Stellplätze für LKW und Mitarbeiter geplant. Die Emissionen der aus den gewerblichen Anlagen sowie von den Verkehrsanlagen hervorgeht, stellt für das östlich anschließende Wohngebiet eine Beeinträchtigung dar.

In Anwendung der Ziffer 6.7 TA Lärm können, wenn gewerblich oder industriell genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die in den dem Wohnen dienenden Gebieten geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Um diesen Konflikt zu lösen wurde für den ursprünglichen Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die u.a. Festsetzungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan vorgegeben hat, siehe dazu Kapitel 4.7 („Sonstige Festsetzungen“) der Satzung. Im Änderungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine schallschutztechnische Untersuchung für eine potentielle Erweiterungsfläche in Richtung Westen untersucht. Da diese Erweiterungsfläche dem neuen Quartier GEb 12 entspricht, kann die Untersuchung auch in dem Verfahren herangezogen werden.

## **3.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ unter Ziff. 4.3 (Textliche Hinweise und Empfehlungen) auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

# **4 Planung**

## **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Erweiterungsflächen für Gewerbeflächen vor, um den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken und den ortsansässigen Betrieben eine Entwicklung und Neustrukturierung an ihren Standorten zu ermöglichen.

Auf den aktuell bereits gewerblich genutzten Flächen beabsichtigt die Firma Trautwein, sich weiter zu entwickeln und innerhalb des Firmengeländes die Betriebsabläufe durch vereinzelte Neubauten und Freiflächennutzungen umzustrukturieren. Zudem plant die Firma Otto Christ AG, die derzeit auf der angrenzenden nördlichen Fläche angesiedelt ist, im Süden einen Mitarbeiterparkplatz zu schaffen.

Auf der südlichen geplanten Parkplatzfläche der Firma Otto Christ (GEb 9b) soll eine zusätzliche Zufahrt über den Triebweg auf das Gelände geschaffen werden. Da auf der Industriestraße in diesem Bereich eine Verkehrsinsel mit Übergangshilfe besteht, muss keine Veränderung des Straßenbereichs der Kreisstraße vorgenommen werden.

Der private Grünstreifen wird im Bereich der geplanten Parkplatzfläche der Firma Otto Christ von 5,0m auf 2,5m reduziert, um eine sinnvolle Stellplatzanordnung zu gewährleisten und eine Straßeneingrünung zu gewährleisten. Eine 6m breite Einfahrt ist in der Lage variabel möglich, jedoch nicht in Bereichen mit Ein- und Ausfahrverboten.

Um der weiteren Entwicklung in dem Teilgebiet gerecht zu werden, werden die Festsetzungen aus dem GEb 12 hier übernommen. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Planung der Firma Christ überwiegend entsprochen. Jedoch ist aus städtebaulicher Sicht ein Grünstreifen entlang der Straße notwendig.

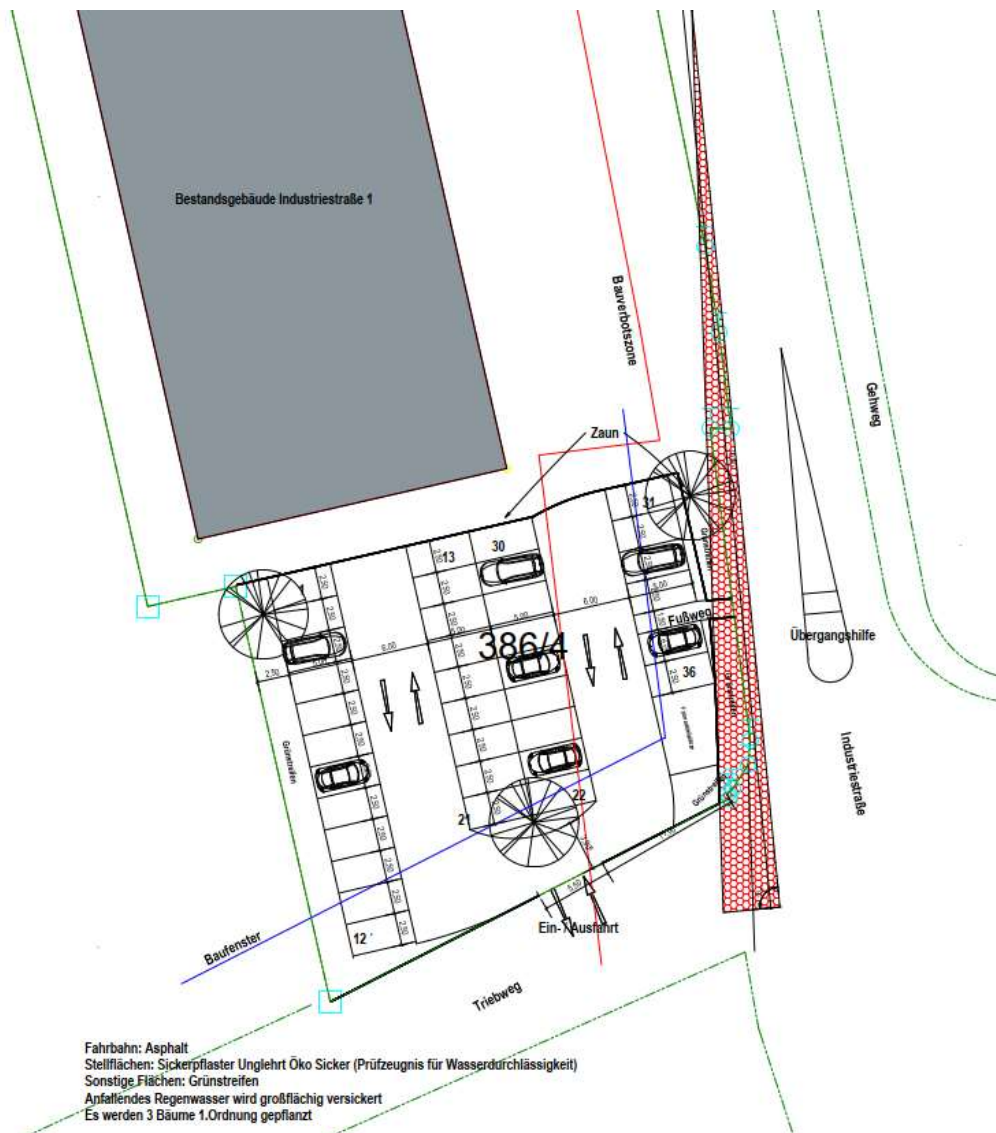


Abbildung 8: Planung zum Parkplatz Otto Christ AG an der Industriestraße (Stand: März 2023)



Abbildung 9: Planung der Firma Trautwein (Stand: 01.03.2024)

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs bleiben gemäß der Planung der Firma Trautwein größtenteils bestehen oder werden versetzt. Der Bebauungsplan soll die Grundlage zum Bau einer Fertigungs- und einer Lagerhalle ermöglichen, die im geplanten Bereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht realisierbar wären. Zudem soll Baurecht für einen Stellplatz für Sattelzug-Anhänger im westlichen Bereich geschaffen werden (Fl. Nr. 385). Der geplante Neubau des Hauptgebäudes ist mit ca. 11 m Wandhöhe i. M. ca. 3 m höher als die umliegenden Gebäude. Diese städtebauliche Situation ist durch die Bestandsgehölze entlang der Riedstraße sowie die nordwestlich bestehenden deutlich größeren Kubaturen der Bestandsgebäude abgemildert. Außerdem wird durch das vorhandene Gewerbegebiet südlich des Triebwegs und dessen Gebäudehöhe, sowie die Bepflanzung des Weihergrundstücks, die Dominanz der Neubauten gemildert. Zudem ist der städtebauliche Charakter des gesamten Umgebungsbereichs östlich und nordöstlich durch große Kubaturen von Industrie- und

---

Gewerbegebieten geprägt. Die geplante Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs soll die Einbindung und optische Verbesserung erwirken. Weitere Änderungen, die das städtebauliche Erscheinungsbild des vorhandenen Gewerbegebiets verändern würden, sind durch die Festsetzungen innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans nicht möglich.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben von der Planung unberührt und werden weiterhin als solche genutzt.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **Gewerbegebiet beschränkt (nach § 8 BauNVO):**

Die Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung örtlicher Betriebe mit betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber werden ausnahmsweise zugelassen mit Vorgaben im Sinne des Lärmschutzes der TA Lärm, Ausgabe 1998 und der Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 2016.

Auf Grund der geringen Verfügbarkeit geeigneter Standorte für klassische Gewerbeflächen im Ortsbereich der Gemeinde Benningen sollen auf diesen Flächen keine Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe oder Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen sind bevorzugt in das Ortszentrum und nicht in peripheren Lagen zu verorten.

Weiterhin sind die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Tankstellen insbesondere im Nachtzeitraum auf östlich angrenzende Wohnnutzungen dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Änderungsbereichs wird im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benningen West“ 2. Änderung auf 0,8 leicht erhöht. Durch festgesetzte private Grünflächen, wird sichergestellt, dass die Flächenversiegelung auf dieses Maß begrenzt bleibt.

Durch die engen Höhenfestsetzungen kann auf eine Festlegung einer GFZ im Änderungsbereich verzichtet werden.

#### 4.4 Bauweise und Baugrenzen

Um für gewerbliche Produktionen auch größere Hallen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge festgesetzt. Im Bestand erreichen die gewerblichen Gebäude bereits Längen über 50 m, was sich auf die Lärmabschirmung der Hofbereiche im Gewerbegebiet zur Wohnnutzung hin positiv auswirkt.

Die baulichen 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. Entlang der Industriestraße (Kreisstraße) besteht aus Verkehrssicherheitsgründen eine Bauverbotszone.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bestandsbebauung.

#### 4.5 Zulässige Trauf- und Wandhöhen

Für den gesamten Geltungsbereich sind max. Trauf- und Wandhöhen festgesetzt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und im Gebiet GEB 9b und 9c geändert bzw. um eine max. zulässige Firsthöhe ergänzt worden. Die Festsetzungen des GEB 9b entsprechen bis auf die schallschutztechnischen Festsetzungen denen des GEB 12. Durch diese Festsetzungen soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Gebäudekubatur bewirkt werden.

Durch die Festsetzungen von privaten Grünflächen und der Ortsrandeingrünung im Westen wird die harmonische Einbindung der bestehenden und zukünftigen gewerblich genutzten Gebäude und Flächen aus Richtung Süden und Westen sichergestellt.

#### 4.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits gegeben und erfolgt maßgeblich über die bereits vorhandene Industriestraße MN 18, die von Norden nach Süden am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft. Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Benningen West“ beinhaltet aufgrund der gegebenen verkehrlichen Anbindung den im Bebauungsplan Benningen West liegenden Straßenraums nicht. [Sollten Änderungen an den Anschlussbereichen der Kreisstraße erforderlich sein, sind diese mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen.](#) Eine Anbindung in Richtung Memmingen ist über die bestehende Riedstraße gegeben. Weitere Erschließungsstraßen in Richtung Ortsmitte sowie in Richtung Süden erfolgen über den Triebweg, welcher an die Industriestraße angebunden ist, sind ebenfalls vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt privat und ist somit entsprechend privatrechtlich zu regeln.

#### 4.7 Immissionsschutz

Der bestehende Bebauungsplan „Benningen West“ umfasst ein beschränktes Gewerbegebiet, welches direkt an Wohnnutzung im Osten angrenzt. Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits



schalltechnisch geregelt und gliedert sich in insgesamt 11 beschränkte Gewerbeflächen (GEb 1 bis GEb 11). Die einzelnen Flächen weisen sehr unterschiedliche schalltechnische Regelungen auf, wobei bei allen Flächen die verkürzte Tagzeit von 7.00 bis 22.00 Uhr gilt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden lediglich die Regelungen für die Teilfläche GEb 6 angepasst. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich wurden schalltechnisch so belassen wie sie sind und mithin ihren schalltechnischen Rechten nicht angetastet.

Um die gewerblichen Emissionen nach TA Lärm zu ermitteln und Schalleistungspegel tags und nachts nach DIN ISO 9613-2:1996 zu berechnen, wurde zu der 2. Änderung eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro emplan Augsburg, 04.04.2017 angefertigt. Anhand der konkreten Betriebszahlen für das geplante Logistikzentrum war der Emissionsbedarf auf den genutzten Teilflächen zu ermitteln und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich abzugleichen. Zudem war das zulässige Emissionsverhalten der in Anspruch genommenen Fläche für den Nachtzeitraum zu definieren und anhand der gegebenen Vorbelastung zu prüfen.

In allen Gewerbeflächen sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig sein.

In Anwendung der Ziffer 6.7 TA Lärm können, wenn gewerblich oder industriell genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelagen), die in den dem Wohnen dienenden Gebieten geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits ein angedachter möglicher Erweiterungsbereich „GEb 12“, der dem gegenständlichen Erweiterungsbereich entspricht, mit untersucht. Somit kann das Gutachten für dieses 3. Änderungs- und Erweiterungsverfahren herangezogen werden.

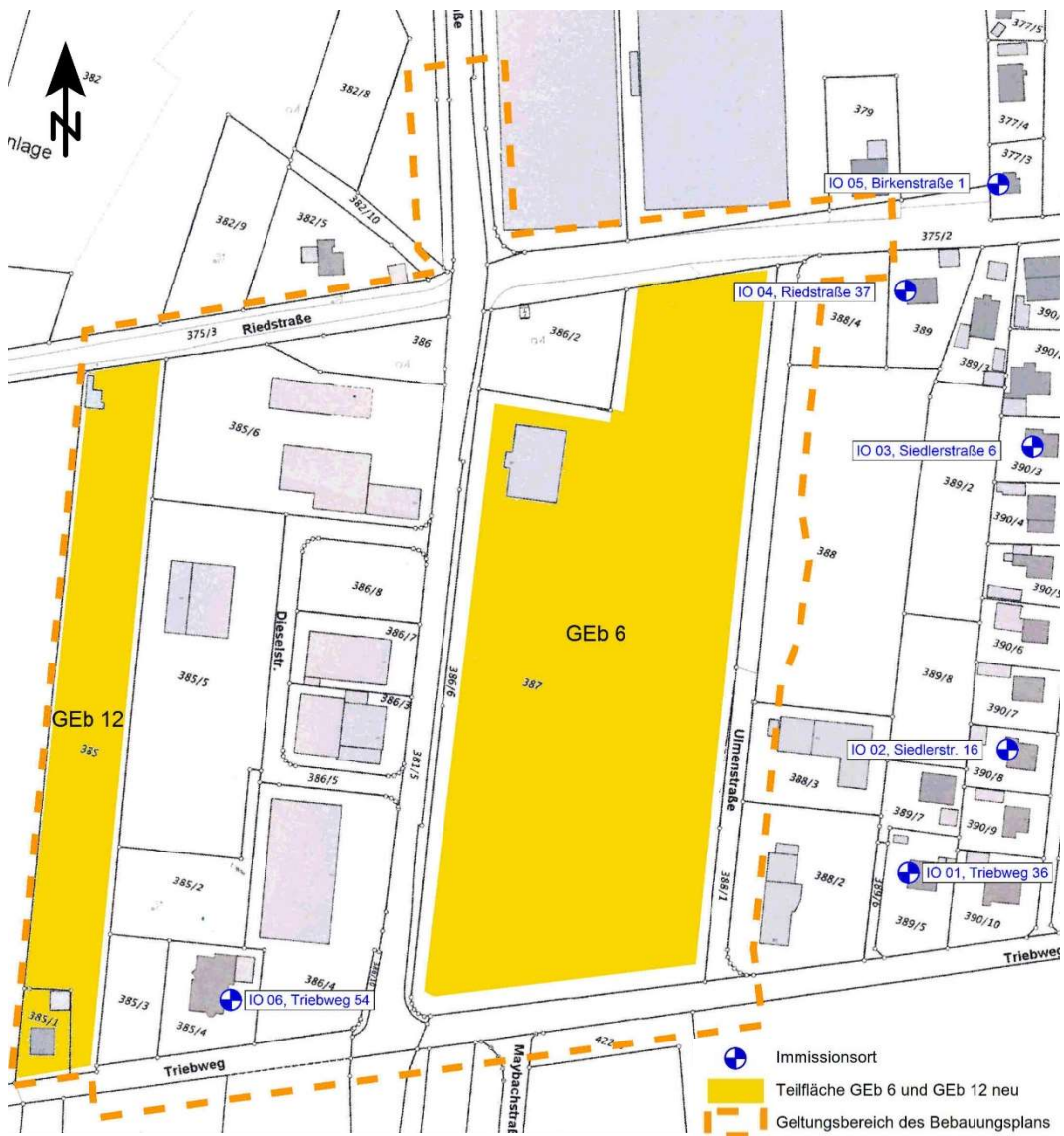


Abbildung 10: Umgriff der Änderungen (emplan, Augsburg, 04.04.2017); Geb 12 entspricht dem derzeitigen Erweiterungsbereich

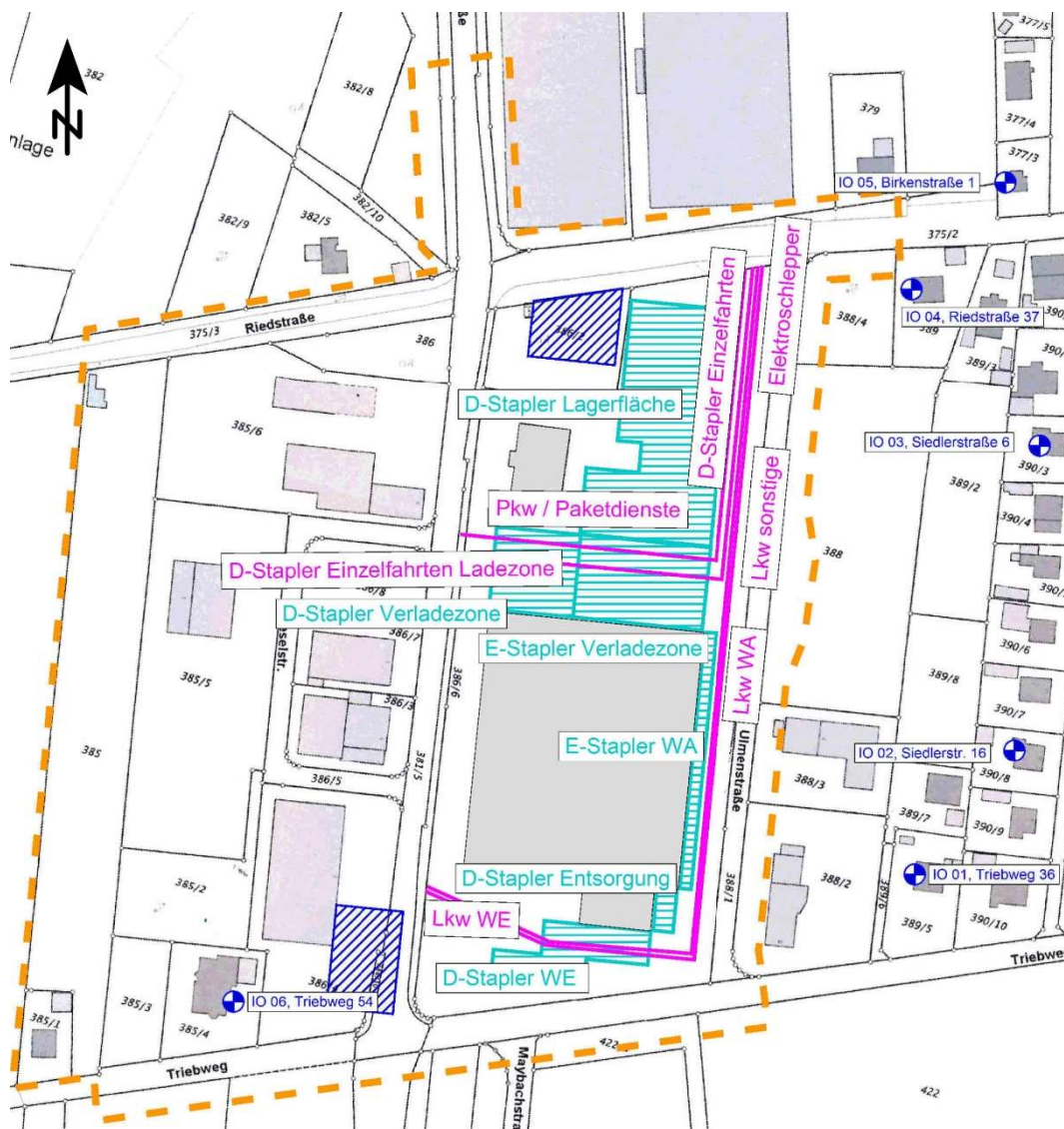


Abbildung 11: Übersichtslageplan Schallquellen (emplan, Augsburg, 04.04.2017)

Die Berechnung der Schallimmissionen an den für die Beurteilung des Vorhabens gewählten maßgeblichen Immissionsorten erfolgt nach DIN ISO 9613-2 nach dem allgemeinen Berechnungsverfahren.

#### Ergebnis der Teilfläche GEb 12 (Erweiterungsbereich)

Bei dem Erweiterungsgebiet soll es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handeln, daher werden von den üblichen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 / 40 dB(A) je m<sup>2</sup> tags / nachts 3 dB(A) in Abzug gebracht. Damit wird sichergestellt, dass alle potentiellen Immissionsorte außerhalb des Erweiterungsbereich liegen.

Das bestehende Wohngebäude Triebweg 60 wird als Gewerbegebiet mit überplant. Da an den bestehenden Auflagen für die Gewerbegebietsflächen nichts geändert wird, wird das bestehende Gebäude insbesondere vor dem Hintergrund der reduzierten IFSP im Erweiterungsbereich GEb 12 nicht schlechter gestellt.

### Zusammenfassung

1. Auf der Grundlage einer typisierenden Einschätzung der gegebenen gewerblichen Vorbelastung ist davon auszugehen, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Summe aller Geräuscheinwirkungen an der für das Vorhaben relevanten Nachbarbebauung eingehalten werden.
2. Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird ebenfalls tags und nachts eingehalten.

Teilfläche	Größe in ha	IFSP [dB(A) / m <sup>2</sup> ]	
		Tag	Nacht
GEb 6	2,04	63	49
GEb 12	0,72	57	42

Abbildung 12: Auszug aus dem schallschutztechnischen Gutachten (emplan, Augsburg, 04.04.2017)

Wie auch bei den übrigen Flächen sollte für den Erweiterungsbereich GEb 12 eine verkürzte Tagzeit von 7.00 bis 22.00 Uhr gelten.

## 4.8 Grünordnung

Im Westen des Plangebiets wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 5,00 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Durch eine standortgerechte Bepflanzung wird ein charakteristischer Ortsrand entwickelt, welcher gleichzeitig als Lebensraum für viele Tier- und Insektenarten dient. In diesem Grünstreifen ist ein begrünter Erdwall/Humuswall zulässig, um das Gewerbegebiet nach Westen hin abzuschließen.

Des Weiteren sind innerhalb der Grundstücke Eingrünungen mit ca. 5,00 m breiten Streifen (auf Privatgrund) festgesetzt. Die Flächen dienen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung zum Aufbau einer lockeren Eingrünung von Grundstücken. Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Im Bereich der Parkplatzplanung im Südosten des Geltungsbereichs wird der private Grünstreifen auf 2,5m reduziert.

Pflanzmaßnahmen gemäß der Pflanzliste sind in Gruppen von 3 bis 10 Stück vorwiegend entlang der Industriestraße zu pflanzen. Das Baum-Strauchverhältnis beträgt 1:6 und die Pflanzdichte je Gehölz 1,5 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 3 Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Diese Festsetzungen werden im Änderungsbereich übernommen.

Vorwiegend im Süden und entlang der Gräben und Sickermulden sind bestehende Bäume zu erhalten. Das Ziel ist es, einen optisch harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft zu schaffen.

Entlang der Gräben sind Uferschutzstreifen geplant beziehungsweise im Bestand vorhanden, die zum Anpflanzen bzw. dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern dienen. Zwischen den Gehölzpflanzungen

---

ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.

## **4.9 Dachformen und Dachneigungen**

In Gewerbegebieten ist mit überwiegend flach geneigten Dachformen, aber auch mit Satteldächern zu rechnen, daher sind Dachneigungsbereiche von 0 bis 27° möglich. Anders als der Bebauungsplan „Benningen West“ aus dem Jahr 1996 festsetzt, werden neben Satteldächern und Flachdächern auch Pultdächer zugelassen. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu ermöglichen und für Gewerbegebiete typische Flachdächer zuzulassen.

Auf eine Festlegung der Hauptfirstrichtung wird im Änderungsbereich auf Grund der bereits bestehenden Gebäude verzichtet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 1,0 m auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nicht glänzend, sowie nicht reflektierende Blechdächer zugelassen. Auch Dachbegrünungen sind zulässig.

Auf Anbauten sind abweichende Bedachungen (Glas, Dachbegrünungen) zulässig.

Solartechnische Anlagen sind in gleicher Dachneigung sowie in Aufständereien (bei Flachdächern) nur in einer Höhe von max. 1,0 m über Dachhaut zulässig. Aufständereien auf geneigten Dächern oder an Wandflächen sind unzulässig.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

### **5.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Sämtliche bauliche Anlagen sind über Kanalisationsleitungen in den Erschließungsstraßen an den bestehenden gemeindlichen Abwasserkanal DN 1000 im Triebweg anzuschließen. Dem Kanal zugeleitet werden dürfen häusliche und vergleichbare gewerbliche Abwässer.

---

Oberflächenwasser aus Bereichen, in denen mit grundwassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist über die Kanalisationsleitungen in den Erschließungsstraßen in den bestehenden gemeindlichen Abwasserkanal DN 1000 im Triebweg einzuleiten.

Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Hierfür sind insbesondere die ausgewiesenen privaten Grünflächen vorgesehen. Punktuelle Versickerungen sind nur ausnahmsweise bei schwierigen Bodenverhältnissen (Bodengutachten) möglich. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung).

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

### **5.3 Strom- und Niederstromversorgung**

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

### **5.4 Abfallentsorgung und Winterdienst**

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienste.

Sämtliche im Plangebiet vorgehaltene Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind an der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch	Lärmimmission, Veränderung des Landschaftsbildes	Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (z. B. TA-Lärm) und von Lärmemissionskontingenten, die nicht überschritten werden dürfen, um eine Beeinträchtigung der Anwohner der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden; Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen; Herstellung einer wirksamen Randeingrünung
Klima / Luft	Versiegelung und verkehrsbedingte Schadstoffe	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Pflanzen); Reduzierung der Flächenversiegelungen mit Festlegung der GRZ auf 0,8 und Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)  Minimierung von Versiegelung und Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans (z. B. Ausführung der Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen) sowie Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
Wasser	Überdeckung, GW-Qualität / Gewässergüte	Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers in Grünflächen  Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Eingrünung
Kultur- und Sachgüter	Kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG
Tiere und Pflanzen	Veränderung des Lebensraumes	Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und 28.02.  Durchführung von gezielten faunistischen Erfassungen (Brutvögeln, Fledermäuse, Zauneidechsen, Nachtkerzenschwärmer) in Abstimmung mit der UNB um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen bzw. über entsprechende Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zu verhindern.

## 6.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

### 6.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003), die vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) herausgegeben wurde. Zwar liegt inzwischen eine überarbeitete, aktuellere Fassung dieses Leitfadens vor, es soll aber aus Gründen der Nachvollziehbarkeit weiterhin die Methodik aus dem vorangegangenen Bauleitplanverfahren Anwendung finden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird.

Unter Berücksichtigung dieser methodischen Vorgehensweise wird die Ausgleichbarkeit der Eingriffe, die zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führen, wie nachfolgend aufgeführt beurteilt. Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleiben durch Festsetzung von



Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Benningen West“ folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen) durch den funktionellen Verlust von zwei Biotopflächen
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes werden die wesentlichen Änderungen, die sich gegenüber dem bereits genehmigten Bebauungsplan „Benningen West“, 2. Änderung ergeben, sowie die Planungen auf der Erweiterungsfläche als Eingriff bilanziert. Dies betrifft insbesondere die Überbauung von Intensivgrünland und einem kleineren Gehölzbereich im Bereich der Erweiterung sowie von Randeingrünungen im westlichen und geringfügig im nördlichen Teil des Änderungsbereiches.

Darüber hinaus werden bereits versiegelte Bereiche (Straßen, Wege und Gebäude) sowie Bereiche, in denen sich durch das Vorhaben keine Verschlechterungen im Vergleich zur Bestandssituation ergeben nicht mit bilanziert. Eine detaillierte Beschreibung der Gebiete mit geringer und mittlerer Einstufung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann dem Umweltbericht, Kap. 4.2.1 entnommen werden.

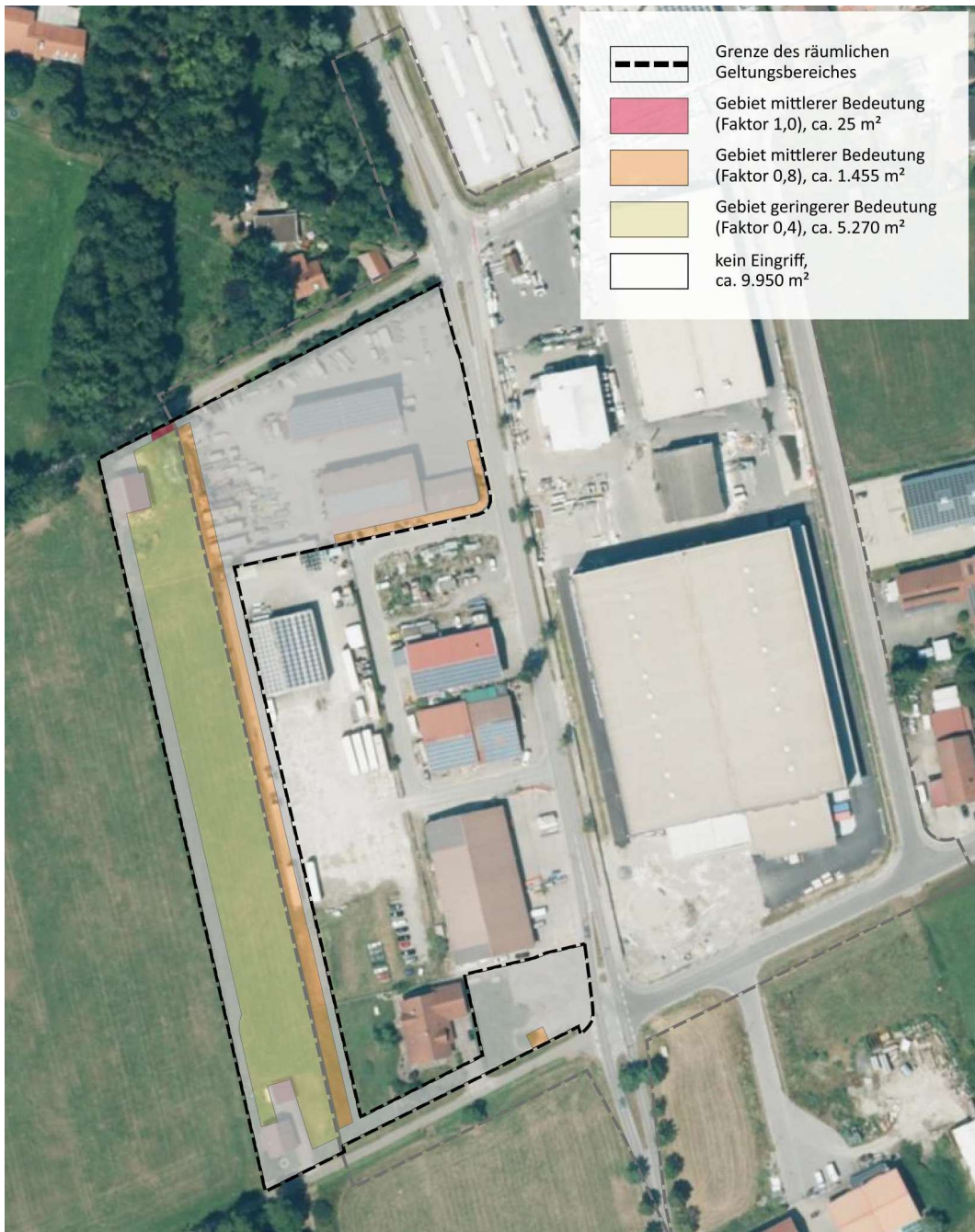


Abbildung 13: Eingriffsbilanzierung

### 6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Aus den oben beschriebenen Kompensationsfaktoren und den ermittelten Eingriffsflächen leitet sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von rund 3.297 m<sup>2</sup> ab (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Bestand	Geplante Nutzung	Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf [m <sup>2</sup> ]
Gebiete geringer Bedeutung (Intensivgrünland)	Versiegelung, Überbauung	5.270	0,4	2.108
Gebiete mittlerer Bedeutung (Eingrünung)	Versiegelung, Überbauung	1.455	0,8	1.164
Gebiete mittlerer Bedeutung (Bestandsgehölze)	Versiegelung, Überbauung	25	1,0	25
<b>Summe</b>				<b>3.297</b>

### 6.2.3 Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Zur vollständigen Kompensation des errechneten Ausgleichsflächenbedarfes wird ein Teilbereich der Ökokontofläche auf dem Flurstück Nr. 416, Gemeinde Waltenhausen, dem gegenständlichen Vorhaben rechtlich zugeordnet. Von dieser Ökokontomaßnahme wurde bereits ein Teilbereich dem Bebauungsplan „Benningen West – 2. Änderung“ zugeordnet.

#### Ausgleichsfläche A1

Gesamtfläche: 14.030 m<sup>2</sup>

Bereits zugeordnete Teilfläche Benningen West – 2. Änderung: 3.817 m<sup>2</sup>

Benötigte Ausgleichsfläche Benningen West – 3. Änderung: 3.297 m<sup>2</sup>

Verbleibende Restfläche (Ökokonto): 6.916 m<sup>2</sup>

Auf der Ausgleichsfläche soll durch Extensivierung ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt sowie Feuchtbereiche gefördert werden. Hierzu wurden wechselfeuchte Flachmulden und „Fahrspuren“ angelegt (insbesondere für Amphibien). Im Westen fließt der Krumbach z.T. innerhalb der Fläche, der von einem Hochstaudensaum begleitet wird. Dieser wird durch gezielte Pflege gefördert und entwickelt, so dass sich eine ausreichende Pufferzone zum Bach ergibt. Im Norden wurde außerdem ein südexponierter Waldmantel mit vorgelagerten Totholzhaufen / Wurzelstöcken als Habitat für Reptilien (v.a. Waldeidechse) gepflanzt. Die Abnahme der inzwischen hergestellten Fläche erfolgte im August 2023. Nachfolgende Abbildung stellt die Planung auf der Fläche und die Abgrenzung des dem gegenständlichen Vorhaben zugeordneten Flächenanteils dar.



Abbildung 14: Zuordnung (rot) im Bereich der Ökokontofläche Fl. Nr. 613, Waltenhausen, unmaßstäblich