

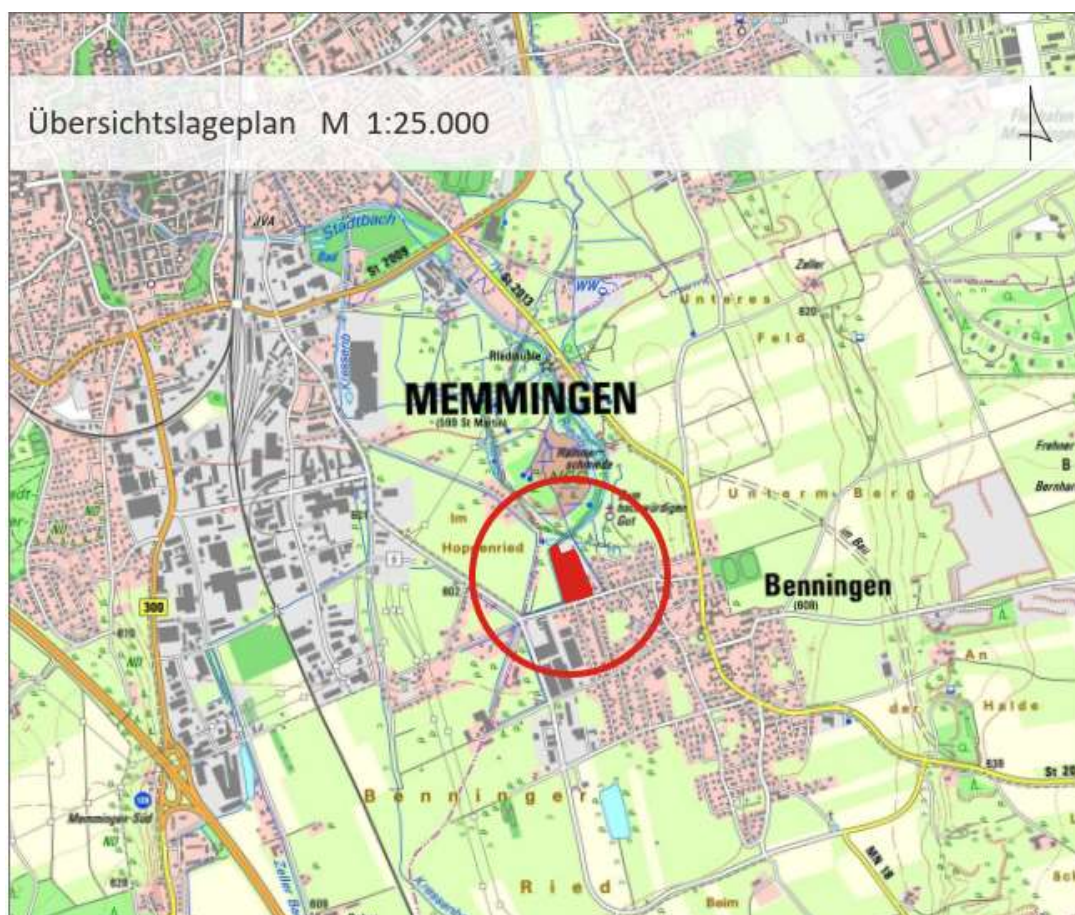
Gemeinde Benningen

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Nord-West"

Entwurf | Stand: 13.09.2023

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in blau

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Begründung



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Nord-West"  
Entwurf | Stand: 13.09.2023

---

## 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

Kathrin Demel - Cand. B.Sc. Geographie

Memmingen, den .....

---

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 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	11
2.5	Grünflächen, Grünordnung	12
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	14
3	Örtliche Bauvorschriften	16
3.1	Gebäude und Nebenanlagen	16
3.2	Sonstige Bauvorschriften	17
4	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	18
4.1	Hinweise - Planzeichen	18
4.2	Nachrichtliche Übernahmen- Planzeichen	19
4.3	Hinweise durch Text	19
4.4	Pflanzempfehlungen	24
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>26</b>
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	26
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	27
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	27
2.2	Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)	29
2.3	Regionalplan Donau-Iller (laufende Gesamtfortschreibung)	31
2.4	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	32
3	Begründung der Standortwahl	32
4	Das Plangebiet	33
4.1	Lage, Größe und Topographie	33
4.2	Aktuelle Nutzung	34
4.3	Baugrund	35
4.4	Altlasten	36

---

<b>4.5</b>	<b>Geschützte Bereiche</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorhaben</b>	<b>37</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>39</b>
<b>6.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>39</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	39
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	39
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	41
6.1.4	Verkehrsanlagen	41
6.1.5	Örtliche Bauvorschriften	41
<b>6.2</b>	<b>Grünordnung und Freiflächengestaltung</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>44</b>
7.1	Verkehrsflächen	44
7.2	Ver- und Entsorgung	44
7.3	Oberflächenwasserversickerung	44
7.4	Abwasserentsorgung	45
7.5	Stromversorgung	45
<b>8</b>	<b>Lärmemissionen/ -immissionen</b>	<b>45</b>
<b>9</b>	<b>Hydrologie / Grundwasser</b>	<b>46</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>49</b>
11.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	49
11.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	50
11.2.1	Ausgleichsflächen und –maßnahmen	51
<b>12</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>52</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	52
--------------------------------	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	28
Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI	30
Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte des RPDI	30
Abbildung 4: Ausschnitt Entwurf Raumnutzungskarte Gesamtfortschreibung RPDI (Stand 06.12.2022), unmaßstäblich	31

---

Abbildung 5: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Benningen, unmaßstäblich	32
Abbildung 6: Luftbildübersicht Plangebiet mit Grundwasserverteilerbauwerk (o.M.)	34
Abbildung 7: Vorplanung Energiezentrale (e-con AG/innoplan,Stand Mai 2023)	38
Abbildung 8: Planungen im Bereich der Ausgleichsfläche A1, unmaßstäblich	51

## A SATZUNG

### 1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Benningen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord-West“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord-West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 363/1, 363/4, 365/3 und 363 der Gemarkung Benningen und hat eine Größe von ca. 2,21 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) 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 der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord-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**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord-West“ der Gemeinde Benningen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



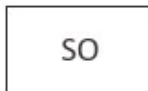
### Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord-West“

(s. Planzeichnung)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### Sonstiges Sondergebiet – hier: Sondergebiet Energie (Heizwerk)

gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3:

- Anlagen und Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energien dienen

sowie den diesen Nutzungen zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen. Zusätzlich sind betriebliche Einrichtungen, wie z.B. Turmsilos und technische Anlagen (Kamine und andere Einrichtungen) zulässig.



#### Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Öffentliche Tankstellen.
- Verkaufsstätten mit Waren, die den Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,



Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden in GE und SO nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind,
- Vergnügsstätten.

sowie Einzelhandelsbetriebe.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

### maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Planzeichnung)

WH =  
max. 10,0m

### Wandhöhe in GE1 und GE2; hier: max. 10,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

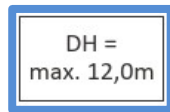
Bei Flachdachgebäuden entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Dachhöhe.

~~Abweichende Wandhöhen gelten für die Sondergebiete:~~

~~SO 1: WH = max. 18,0 m~~

~~SO 2: WH = max. 16,0 m~~

~~SO 3: WH = max. 8,0 m~~



**Dachhöhe; hier 12,0 m**  
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Dachhöhe der Hauptgebäude in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Dachhöhe bezieht sich bei Sattel- und Pultdächern auf die höchste Stelle des Daches.

Bei Flachdachgebäuden bezieht sich die Dachhöhe auf die Oberkante Attika.

(s. Planzeichnung)

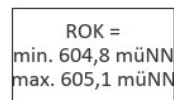
**Abweichende Firsthöhen sind für die Sondergebiete festgesetzt**

SO 1: DH = max. 18,0 m

SO 2: DH = max. 16,0 m

SO 3: DH = max. 8,0 m

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind erforderliche technische Anlagen zur Luftreinhaltung (Kamine und andere technische Einrichtungen) oder sonstige dem Hauptgebäude untergeordnete betriebsbedingten Anlagen **sowie die aus Brandschutzgründen zu errichtende Brandwand** ohne Höheneinschränkungen zulässig.



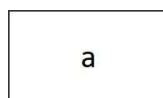
**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. bei 605,1 m üNN liegen.

Vor dem Hintergrund des Grundwasserflurabstandes liegt die minimal zulässige ROK für das SO 1 bei 604,8 m üNN

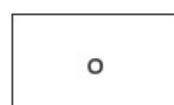
## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



**abweichende Bauweise (a)**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

In den Gewerbegebieten (GE) und im Sondergebiet (SO) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



**Offene Bauweise (o)**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Im nördlichen Sondergebiet (SO 3) sowie in den Gewerbegebieten (GE) gilt die offene Bauweise.



### Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10 m<sup>2</sup>) zulässig.

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

### Abstandsflächen

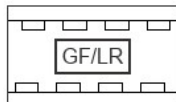
Es gelten die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO, mit der Maßgabe, dass für das Sondergebiet die Abstandsregelungen für Gewerbegebiete heranzuziehen sind (0,2 H bzw. mind. 3m).

### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der 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



### Mit Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht zu belastende Fläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes (nördliche TF der Flurnummer 363/1) bedingt ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht zugunsten dessen Eigentümers auf einem Korridor von 6 m. Diese Überfahrtsrechte sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zu erstellen und dinglich sowie über Baulast zu sichern.



### Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.



#### Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke mit einer maximalen Breite von max. 7,5 m zulässig. Die Lage kann geringfügig variieren.

## 2.5 Grünflächen, Grünordnung



#### Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünstreifen / -fläche mit durchgängiger Vegetationsdecke. Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

(s. Planzeichnung)

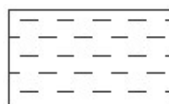


#### Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünstreifen / -fläche mit durchgängiger Vegetationsdecke. Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

(s. Planzeichnung)



#### Versickerungsflächen

gem. § 9 Abs. 16 d BauGB

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



#### Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Gewässerrandstreifen ist in 5 Metern Breite ab Uferlinie des Grabens einzurichten, zu erhalten und zu pflegen.



#### **Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel**

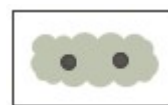
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

Es sind Laubbäume I. oder II, Ordnung gem. Pflanzliste (s. Ziff. 4.4) zu verwenden; Mindestgröße 16/18 cm Stammumfang (s. Planzeichnung).



#### **Zu erhaltende Bestandsbäume**

Bestehende Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, im Falle einer erforderlichen Fällung ist ein Ersatzbaum I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen; Mindestgröße 16/18 cm Stammumfang.



#### **Zu erhaltendes Gehölz/Hecke**

Bestehendes Gehölz/ Hecke ist zu erhalten und zu pflegen.

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

### **Ausgleichsfläche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Ausgleichsfläche A1, Fl-Nr. 419, Gmkg. Benningen

- Anlage eines mehrjährigen Blühstreifens mit einer gebietsheimischen zertifizierten Regio-Saatgutmischung mit Anteilen von Weidenröschen
- Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern
- Pflanzung von acht Einzelbäumen, z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wildapfel (*Malus domestica*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*) oder Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Ausgleichsfläche A2, Ökokonto-Fläche Fl.-Nrn. 416 Gemeinde Waltenhausen, Gemarkung Weiler

- Zuordnung von 1.856 m<sup>2</sup> der insgesamt 14.030 m<sup>2</sup> großen Fläche (entspricht 5.310 Wertpunkten)

## 2.7 Sonstige Festsetzungen



### Abgrenzung Kontingentfläche

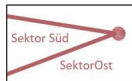
Innerhalb des Plangebietes sind auf den Grundstücken nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (6.00 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:



$L_{EK, tags}$   
 GE 1 = 50 dB(A)  
 GE 2 = 60 dB(a)  
 SO 1,2,3 = 60 dB(A)



$L_{EK, nachts}$   
 GE 1 = 40 dB(A)  
 GE 2 = 45 dB(A)  
 SO 1,2 = 50 dB(A)  
 SO 3 = 45 dB(A)



### Richtungssektoren für Zusatzkontingente (Tag/Nacht) in $sB(A)/m^2$

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren gelten nachfolgende Zusatzkontingente tags und nachts:

	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ tags/nachts
Sektor Süd	1/1
Sektor Ost	3/2
Sektor West	12/9
Sektor Nord	17/5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 4591:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungen.

Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

---

<b>Insektenschutz</b>	<b>Außenbeleuchtungen</b> 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.
<b>Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung</b>	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.
<b>Unterkellerung</b>	Kellergeschosse sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht zulässig. Im Sondergebiet SO 1 ist eine untergeordnete Unterkellerung (max. 150 m <sup>2</sup> ) ausschließlich im technisch erforderlichen Umfang <b>bis zu einer Tiefe der Unterkante Bodenplatte von 601,0 müNN</b> zulässig, sofern eine Unbedenklichkeit bzgl. Grundwasserstrom nachgewiesen werden kann. <del>Beim Kellerbau muss sichergestellt werden, dass keine Trübstoffe o.Ä. in das Benninger Ried gelangen. Auswirkungen auf den Grundwasserstand und -fluss müssen durch entsprechende Maßnahmen im Zuge des Kellerbaus verhindert werden.</del>

## 3 Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/FD/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 =  
0-25°

#### Zulässige Dachneigung

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

hier: 0-25° (für FD, SD, PD)

(s. Planzeichnung)

Dach-  
eindeckung

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

Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Bei Flachdächern auf Hauptgebäuden und auf Nebenanlagen ist, sofern diese aus funktionalen statischen Gründen möglich ist, eine extensive Begrünung der Dachfläche erwünscht.

Fassaden-  
gestaltung

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

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Solartechnische  
Anlagen

gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO

Es sind Anlagen zu Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben.

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

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.



## 3.2 Sonstige Bauvorschriften

<b>Einfriedungen</b>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,80 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.</p> <p>Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).</p> <p>Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.</p> <p>Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.</p>
<b>Werbeanlagen</b>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO</p> <p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die für den Bereich festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika</li><li>• Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.</li><li>• Fremdwerbungen</li></ul>
<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<p>Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft oder über Mulden oder direkt über wasserdurchlässige Beläge innerhalb des Grundstückes zu versickern.</p>
<b>Geländemodellierung</b>	<p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.</p> <p>Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.</p>
<b>Begrünung</b>	<p>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu</p>

begrünen oder bepflanzen oder wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO wird verwiesen.

## 4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Hinweise - Planzeichen



**Flurstücksgrenze, Bestand** (nachrichtliche Darstellung)



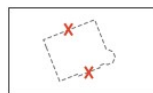
**Flurstücksnummer, Bestand** (nachrichtliche Darstellung)



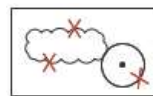
**Bestandsgebäude**



**Gebäude, Planung**



**Bestandsgebäude, Abbruch**



**Gehölzpflanzung/Baum, zu Roden**



**Gewässer, Bestand**

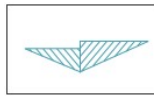


**Gehölz, Bestand**



**Grundstücksgrenze, Planung**

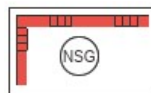
## 4.2 Nachrichtliche Übernahmen- Planzeichen



Sichtdreieck



Biotop



Naturschutzgebiet



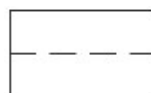
FFH Gebiet Benninger Ried  
8027-301.01



Elektroleitung (MS Freileitung), Bestand



Flächen für Stellplätze (Planung)



Fahrbahnbegrenzung (Planung)

## 4.3 Hinweise durch Text

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

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

Die vorhandenen Befestigungen im Geltungsbereich erfolgten auch mit Bauschutt. Das Vorkommen von Altlasten kann aufgrund der

Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden, insbesondere im östlichen Bereich (ehem. Kreisbauhof) können aufgrund der Vornutzung schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

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](#), [Wasserwirtschaftsamt Kempten](#)) 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.

- Durch das geplante Vorhaben ist der Nachtkerzenschwärmer potenziell betroffen. Da es sich nur um randliche und kleinflächige Weidenröschenbestände handelt, kann ein Lebensraumverlust durch die Anlage geeigneter Larvalhabitate vermieden werden. Die Tötung von Einzelindividuen ist weitestgehend durch die Entfernung (Mahd) der Weidenröschenbestände während der Flugzeit der Art im Mai/Juni zu vermeiden.
- Um Beeinträchtigungen des westlich und nördlich verlaufenden Riedbaches, der Ufergehölze und ggf. dort lebender geschützter Arten (Amphibien, Reptilien usw.) durch Befahren usw. zu vermeiden, sind die Gehölze und der Riedbach durch einen Bauzaun mit staubdichter Plane vom Baufeld abzugrenzen.
- Zum Schutz des potenziell im westlichen Riedbach vorkommenden Kriechenden Sumpfschirms ist während der Bauzeit darauf zu achten, dass kein verschmutztes und/oder stark sedimenthaltiges Wasser in die umliegenden, dem Benninger Ried zulaufenden Gewässer gelangt (z.B. Einsatz Absetzanlage).
- Die Funktion der potenziellen Lebensstätte des Stieglitzes wird durch die umfangreichen Rodungsarbeiten und den dadurch bedingten Verlust potenzieller Brutplätze beeinträchtigt, wodurch die ggf. vorkommenden Brutpaare in die angrenzenden, wahrscheinlich bereits als Brutplatz genutzten Gehölze ausweichen müssen. Um den Bruterfolg der lokalen Population zu unterstützen ist als Vermeidungsmaßnahme eine Nahrungsfläche (> 1.000 m<sup>2</sup>) mit samentragenden Blühpflanzen und Hochstauden für die Art anzulegen. Im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs ist der Verlust der

Gehölzstrukturen durch neue Gehölzreihen und Einzelbäume zu kompensieren.

Da bisher keine Planungen (Abbruch etc.) für den westlichen Teil des Geltungsbereiches vorliegen, sind die artenschutzfachlichen Belange für diesen Teil des Geltungsbereiches zum Zeitpunkt der konkreten Planungen vorzunehmen. Dabei sind u.a. folgende potenziell vorkommenden Arten- bzw. Artengruppen zu berücksichtigen:

- Gebäudebrüter (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Turmfalke, Schleiereule)
- Gebäudefledermäuse
- Gehölzbrüter

### **Bau- und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist [gem. Art. 8 BayDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde \(Landratsamt Unterallgäu Mindelheim\) oder das bayerische Landesamt für Denkmalpflege](#) ~~das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)~~ unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf [von einer Woche des 4. Werktags](#) nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **Baugrund**

Es wurde ~~kein~~ [am 27.10.2022 \(mit Ergänzungsbericht vom 13.07.2023\) ein Baugrundgutachten durch das Büro Baugrund Süd erstellt durchgeführt](#). Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

[Aus diesem Grund wird für den nicht unterkellerten Bereich empfohlen, die Gründung mittels Brunnenfundamenten mit deckenartiger Bodenplatte auszuführen. Bei hohen Lasten wird alternativ eine Pfahlgründung \(Tiefenfundation mit Bohrpfählen\) empfohlen.](#)

[Der unterkellerte Bereich wird mehr als 2,0m in das Grundwasser einbinden. Die Gründung kann in diesem Fall über eine elastisch gebettete Bodenplatte, die in den tragfähigen Flusskiesen zu liegen kommt, ausgeführt werden.](#)

[Für die Gründungsarbeiten sind Verbaumaßnahmen erforderlich.](#)

[Erdberührte Bauteile sind gegen drückendes Wasser abzudichten oder alternativ als Weiße Wanne auszuführen.](#)

~~Aufgrund der Vorbelastung des Standortes kann auf die Erstellung eines geotechnischen Gutachtens im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung verzichtet werden.~~

Darüber hinaus wurde die Auswirkung auf den Benninger Ried während der Baumaßnahmen durch den Geologen Herrn Bosch untersucht (Stellungnahme vom 29.06.2023).

Bei Unterkellerungen sowie bei notwendigen Verbaumaßnahmen während der Bauzeit, in geringem Ausmaß, ist eine Umströmung sowie eine vollständige Unterströmung des Bauwerks möglich und gewährleistet. Dementsprechend sind keine hydraulischen Nachteile für das FFH-Gebiet zu erwarten.

Durch die starke bis sehr starke Durchlässigkeit des Aquifers kann bei einem Spundwandverbau auf eine aufwendige Wasserhaltung während der Baumaßnahme verzichtet werden.

### **Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

### **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 auszuliegen.

### **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.

<b>Immissions- schutz</b>	Es wurde im Vorfeld ein Immissionsschutz Gutachten durch den TÜV Süd durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Planung ein.
<b>Kellergeschosse und unter- irdische Bauteile</b>	Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge ...) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann. Hierbei ist der hohe Grundwasserflurabstand unter dem Plangebiet zu beachten.
<b>Landwirtschaftli- che Nutzung</b>	Auf Grund 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.
<b>Hinweise zur Versickerung von Niederschlags- wasser</b>	<p>Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Unterallgäu) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.</p> <p>Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.</p> <p>In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.</p>
<b>Hochwasser- schutz / Oberflächen- wasser</b>	<b>Oberflächenwasser/wild abfließendes Hangwasser 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,</b>

Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

**Ergänzende Hinweise**

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

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Benningen vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch und Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte 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.

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

**Pflanzempfehlung**

Auf der privaten Grünfläche entlang des östlichen Randes des Geltungsbereichs ist aus der Liste folgender Baumarten eine zu wählen und diese Art mit gleichem Abstand als Baumreihe zu pflanzen:

Säulenpappel	Populus nigra Italica
Ulme	Ulmus Lobel/ Rebona (Säulenform)
Eisenholzbaum	Parrotia persica ‚Vanessa‘
Hainbuche	Carpinus betulus

Bei der Bepflanzung des Grünzugs an der Memminger Straße (südlicher Rand des Geltungsbereichs) ist sich am Straßenbegleitgrün der westlichen Memminger Straße zu orientieren. Folgende Bäume und Gehölze werden empfohlen:



**Bäume I. Ordnung:**

<del>Stiel-Eiche</del> Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume II. Ordnung:**

Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Eiche	Salix caprea

**Großsträucher und Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bei der Bepflanzung der übrigen öffentlichen und privaten Grünflächen sollten generell nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, wie z.B.

**Bäume I. Ordnung:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
<del>Stiel-Eiche</del> Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume II. Ordnung:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

**Großsträucher und Sträucher:**

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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.

Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Benningen plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord-West“. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da auf Flächennutzungsplanebene der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt wird, ist kein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Benningen notwendig.

Der gegenständliche Bebauungsplan ist zweigeteilt und beinhaltet ein allgemeines Gewerbegebiet sowie ein gewerblich genutztes Sondergebiet zur Energieerzeugung. Ziel ist somit zum einen die Ausweisung von Bauflächen, auf welchen Anlagen und Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, errichtet werden können sowie auf welchen daneben die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsgebäuden für die gewerbliche Nutzung, welche verträglich mit der Energieerzeugung gestaltet wird, gegeben ist. Im Sondergebiet des gegenständlichen Bebauungsplans soll ein Heizwerk eingerichtet werden, welches mittelfristig die Industrie- und Gewerbebetriebe im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Memmingen sowie langfristig auch die Wohngebäude des Memminger Südens sowie die gesamte Gemeinde Benningen mit Fernwärme versorgen soll. Es handelt sich dabei um ein Heizwerk, das vornehmlich Holz (Hackschnitzel aus u.a. Altholz) als Biomasse verarbeitet. Zum anderen soll die bereits gewerblich genutzte, jedoch noch nicht baurechtlich überplante Fläche durch den gegenständlichen Bebauungsplan inkludiert werden. Die Planung soll mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang gebracht werden. Da im Gemeindegebiet Benningen keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, die zum einen diese Gemengelage aufnehmen können und zum zweiten die erforderliche räumliche Nähe zu den Gewerbebetrieben im Memminger Süden aufweisen, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung favorisiert. Der Standort liegt am Ortsrand und ist über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz sehr gut erreichbar. Durch die im Rahmen des anstehenden Ausbaus der Memminger Straße entstehenden Leitungen (Ver-/Entsorgung) ist der Anschluss des geplanten Sondergebiets gesichert. Durch die gegenständliche Ausweisung des Sondergebiets wird neben der Schaffung des Planungsrechts auch zur Energieversorgungssicherheit der örtlichen Betriebe der Gemeinde Benningen sowie der in den Industrie- und Gewerbegebieten im Süden der Stadt Memmingen vorhandenen Betriebe, und langfristig auch für die anliegenden Wohngebiete, beigetragen. Gleichzeitig entspricht die Förderung

der Kommune von Flächen zur Gewinnung erneuerbarer Energien den übergeordneten Vorgaben zur Sicherung der regionalen Energiebereitstellung und spiegelt somit den gegenwärtigen energiepolitischen Zeitgeist wider. Des Weiteren sind die gewerblichen Flächen bereits entsprechend gesichert und erschlossen.

Die Gemeinde Benningen beabsichtigt durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass das Nebeneinander von Erzeugung erneuerbarer Energien und die Erhaltung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung gewährleistet werden können und zugleich eine homogene Ortseingangssituation an dieser Stelle entwickelt werden kann.

Ein besonderes Augenmerk bei der Planung kommt – aufgrund der direkten Lage am Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und dem [Naturschutz- und FFH-Gebiet „Benninger Ried“](#), den naturschutzfachlichen, hydrologischen und grünordnerischen Belange zu. [Das Benninger Ried ist als Schwerpunktgebiet im Arten- und Biotopschutzprogramm festgesetzt, dessen maßgeblichen Bestandteilen, wie der endemischen Riednelke \(\*Armeria purpurea\*\) oder den kalkreichen Niedermooren oder Kalktuffquellen, landes- und bundesweite naturschutzfachliche Bedeutung genießen.](#)

Um alle Themen ordnungsgemäß zu berücksichtigen und abzuarbeiten wird das Regelverfahren angewandt.

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)**

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).

Raumstrukturell ist die Gemeinde Benningen dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im direkten Umfeld östlich dem Oberzentrum Memmingen zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP, Abbildung 1). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G 2.2.2).

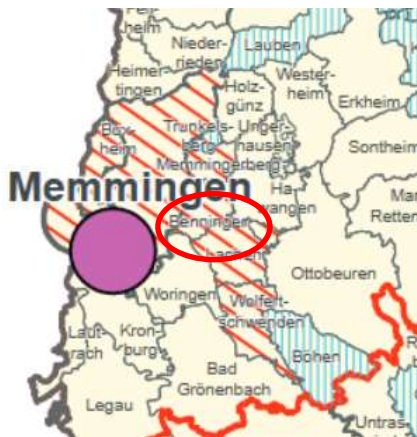


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen nach Grundsatz 2.2.6 (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) „so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern [...]“.

Außerdem sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1). In Siedlungsgebieten sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3).

Zudem soll die Energieversorgung weiterhin sichergestellt werden, insbesondere durch den Um- und Ausbau von Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung (G 6.1.1) und verstärkt sind erneuerbare Energien, wie nachhaltig produzierte Bioenergie zu nutzen und zu erschließen (Z 6.2.1 und G 6.2.5).

#### **Bewertung:**

Die Grundsätze 2.2.6 und 6.1.1 sowie das übergeordnete Ziel 6.2.1 werden erfüllt, da die Gemeinde Benningen mit Umsetzung der Planung ihre Funktion als Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte weiter entwickeln möchte. Mit der geplanten Errichtung einer Energiezentrale für Fernwärme können die Bewohner mit regenerativer Fernwärme versorgt werden. Die Schaffung von Gewerbeansiedlung und Arbeitsplätzen wird sich positiv auf die Wirtschaftsstruktur auswirken. Damit trägt die Bauleitplanung dazu bei, dass durch die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes der ländliche Raum gestärkt werden kann und die Energieversorgung auch im ländlichen Raum aus erneuerbarer Energieerzeugung sichergestellt wird. Die weiteren Zielvorgaben der Siedlungsentwicklung, wie das Flächenspargebot und die Erhaltung des Landschaftsbildes werden mit dem Planvorhaben ebenfalls berücksichtigt, da die Neuausweisung auf bestehendes Siedlungsgebiet erfolgt, welches direkt an den Ort durch das örtliche Straßennetz (Memminger Straße) angebunden ist.

Das Planvorhaben wird mit den Grundsätzen und Zielen des LEP als vereinbar eingestuft, da aktuell keine geeigneteren Innenbereichsflächen im Gemeindegebiet für ein Sondergebiet Energie sowie Gewerbegebiet zur Verfügung stehen und sich das Plangebiet in angebundener Lage an den nördlichen Siedlungskörper befindet (GS. 3.1, Z 3.2, Z 3.3). Damit soll das bereits gewerblich genutzte Siedlungsgebiet im Nordwesten der Gemeinde baurechtlich überplant werden. Ebenso wird mit der Neuausweisung das Gliederungsgebot beachtet, in dem gewerbliche Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch bevorzugt in die bestehende Vorbelastungszonen der übergeordneten Straßen situiert werden und das Plangebiet selbst keine besondere ökologische Wertigkeit aufweist.

## **2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)**

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Auf Grund der zeitlichen Abfolge liegt in der Region Donau Iller mit dem RPDI 1987 keine direkt abgeleitete Konkretisierung aus den Vorgaben des LEP 2002 vor. Gemäß der damaligen Planungspraxis sind im RPDI zudem noch keine Unterscheidungen zwischen Zielen und Grundsätzen enthalten, die eine Differenzierung der Verbindlichkeit vornehmen. Im Jahr 2007 wurde eine Gesamtfortschreibung angestoßen, die noch nicht abgeschlossen ist, deren Ziele und Grundsätze jedoch im Zuge der gegenständlichen Planung berücksichtigt werden (siehe Kapitel 2.3).

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Benningen als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen im nahen Umfeld des Oberzentrums Memmingen, eingestuft.

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Siedlungswesen B II 1.3 führt aus, dass *„die weitere Siedlungstätigkeit [...] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, [...] Raumes der Region Donau-Iller beitragen“* soll, auch soll dabei die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes erhalten und ausgebaut werden. Auch weist der Plansatz Raumstruktur A II 2 darauf hin, dass die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden soll.

Weiterhin sind folgende Plansätze relevant:

*B V 2 „Die Erhaltung und Entwicklung einer zuverlässigen, wirtschaftlichen und zugleich umwelt- und klimaverträglichen regionalen Energieversorgung soll durch einen Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sichergestellt werden.“*

Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des RVDI in Konkurrenz, Zielkonflikte entstehen nicht.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Versorgung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Donau-Iller. Der Geltungsbereich nördlich der gewerblichen Baufläche, bzw. allgemein Baufläche (Wohnbaufläche, genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungsfläche ausgewiesene Flächen). Westlich des Plangebiets befindet sich ein Bannwaldgebiet. Zudem wird das Gebiet gemäß der

Karte 3 im Norden von einem Naturschutzgebiet begrenzt (Benninger Ried). Das Benninger Ried ist den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes zugeordnet. Die naturschutzfachlichen Belange müssen im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und sachgerecht bearbeitet werden, so wurde bereits eine Vorabprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt, deren Ergebnisse in das laufende Bauleitplanverfahren einfließen.

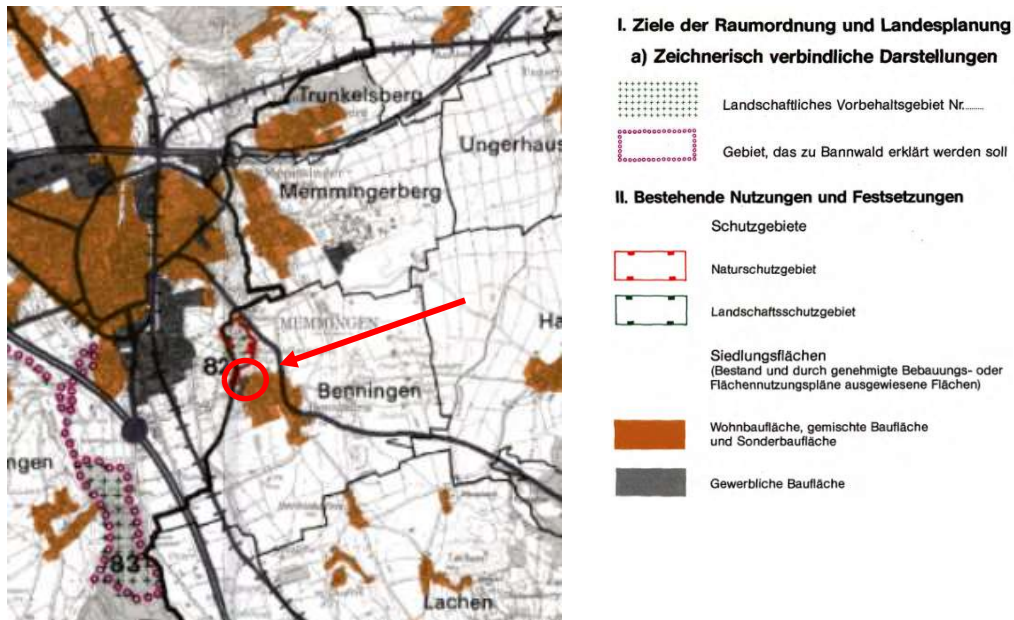


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI

Die Raumstrukturkarte des RPDI zeigt den Geltungsbereich außerhalb von festgelegten Entwicklungsachsen (Abbildung 3).

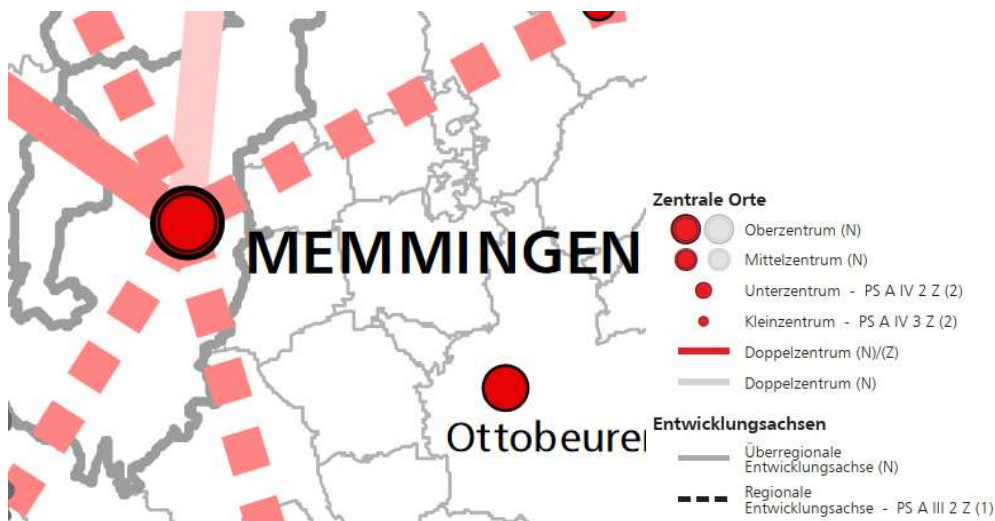


Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte des RPDI

## 2.3 Regionalplan Donau-Iller (laufende Gesamtfortschreibung)

Die Gemeinde Benningen liegt auch gemäß der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, welche 2007 angestoßen wurde, vollständig im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. In der Raumstrukturkarte der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller ist keine Änderung der Raumstruktur im Bereich des Plangebiets vorgesehen (vgl. Abbildung 3).

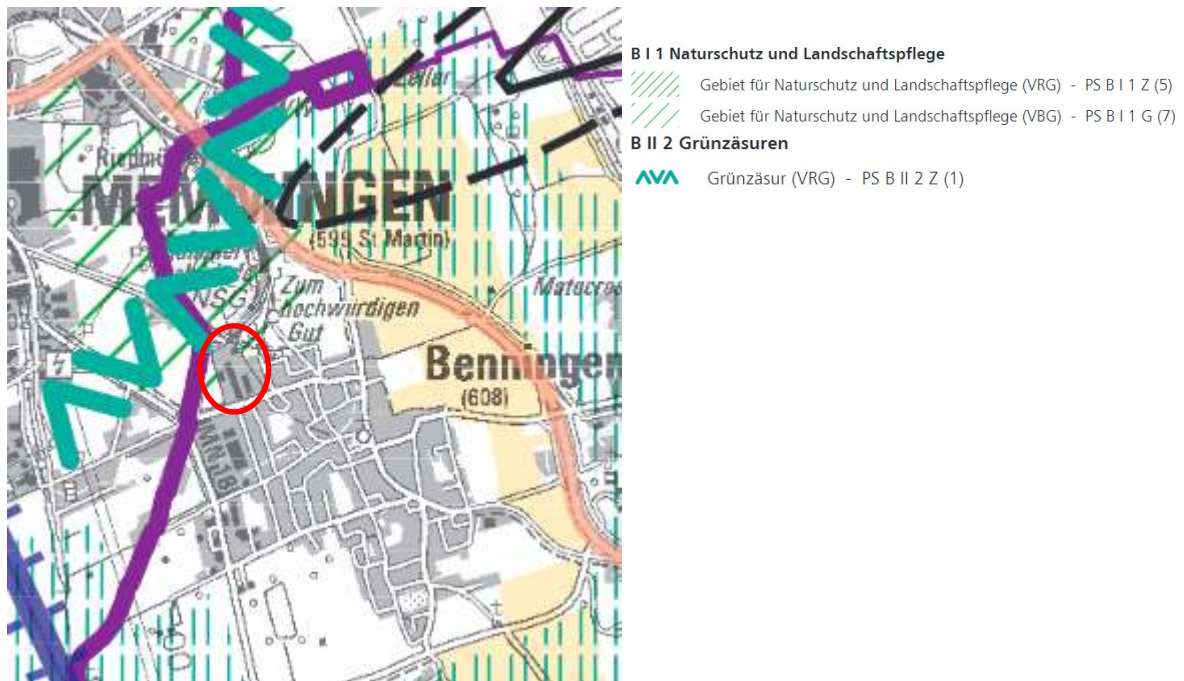


Abbildung 4: Ausschnitt Entwurf Raumnutzungskarte Gesamtfortschreibung RPD (Stand 06.12.2022), unmaßstäblich

Im Regionalplan Donau-Iller (Fortschreibung Entwurf 2022), liegen für das vorgesehene Plangebiet keine im Vergleich zum LEP konkretisierten raumplanerischen Aussagen vor. Die Abbildung 4 zeigt, dass in der Fortschreibung des RPD die betroffene Fläche bereits vollständig als Siedlungsgebiet (grau) dargestellt ist. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze ausgewiesener Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen zur Sicherung der natürlichen Lebengrundlagen, in diesem Fall Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Abbildung 4). Nördlich grenzt der Geltungsbereich an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS B I G (7)) an. Dieses wird „zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems, [...] und zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] festgelegt“ und steht unter besonderem Schutz im Hinblick auf entgegenstehende Nutzungen. Im Osten ist im Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, dieses liegt jedoch außerhalb dem Wirkungsbereich des Vorhabens und ist somit nicht betroffen. Dem erweiterten Grundsatz B V 2.3 (2): „Raumbedeutsame Bioenergieanlage sollen vorzugsweise angebunden an den Siedlungsbestand und nach Möglichkeit in Industrie- oder Gewerbegebieten realisiert werden. Die Errichtung von raumbedeutsamen Bioenergieanlagen in der freien Landschaft soll unterbleiben.“ entspricht die gegenständliche Planung des Sondergebiets mit dem Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen.

## 2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die östlichen Bauflächen sind mit Bestandsgrün (Einzelbäume, Baumgruppe) gekennzeichnet und nördlich sowie westlich an der Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine „besonders wichtige Begrenzungslinie für bauliche Entwicklung“. Die westlich angrenzende Fläche im Außenbereich beinhaltet eine „besonders wichtige Fläche für Blickbezüge“. Zudem sind die gewerblichen Bauflächen sowie die Memminger Straße bereits entwickelt. Nördlich und westlich wird der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans laut dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Benningen von einem FFH-Gebiet umgrenzt. Nordöstlich befindet sich eine Grünfläche, die ebenfalls außerhalb des Plangebiets liegt. Da der westliche Teil des Bebauungsplanes eine gewerbliche Sondernutzung (Sondergebiet Energie) und der östliche Teil eine gewerbliche Nutzung vorsieht, entspricht die Planung den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Benningen, hier gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art anzusiedeln. Eine Änderung wird aus diesem Grund nicht für erforderlich erachtet.

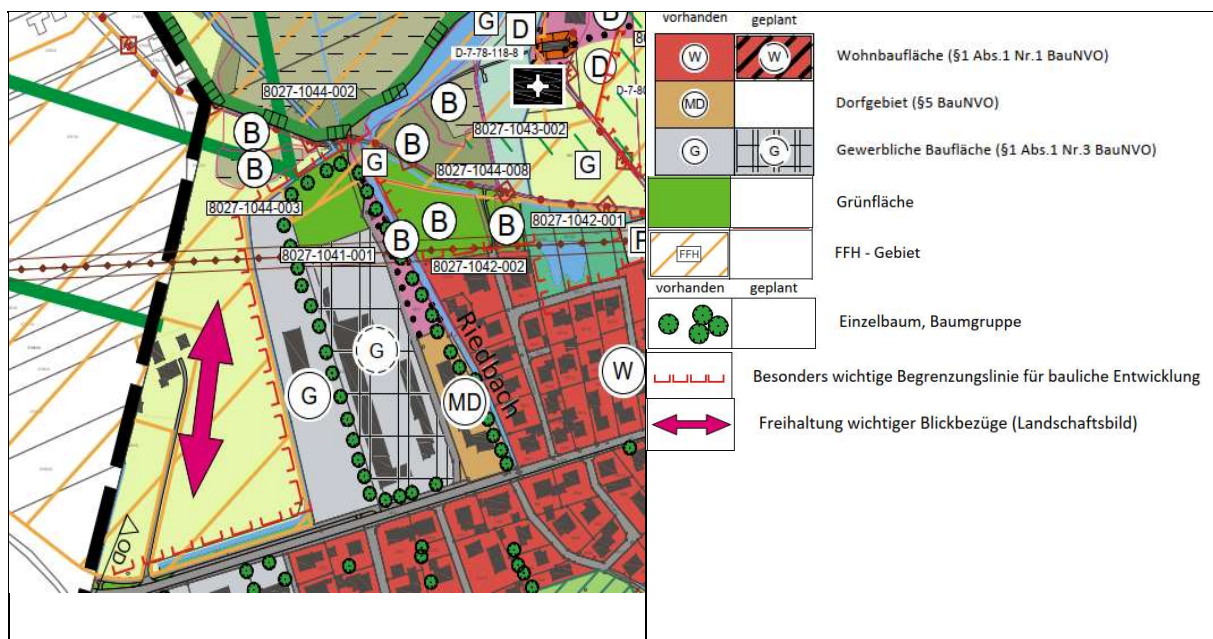


Abbildung 5: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Benningen, unmaßstäblich

## 3 Begründung der Standortwahl

Durch die Einrichtung eines Heizwerks soll die Fernwärmeversorgung für das südliche Stadtgebiet Memmingsens sowie der Gemeinde Benningen auf mittel- und langfristige Sicht nachhaltig gesichert werden. Im Zuge dessen soll die durch die Überplanung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ein sinnvoller baurechtlicher Lückenschluss stattfinden.

Besser geeignete Alternativstandorte für das Heizwerk stehen derzeit in der Gemeinde Benningen sowie im südlichen Stadtgebiet von Memmingen nicht zur Verfügung. Die gewerbliche Nutzung im Bereich der Gemeinde Benningen bleibt mit der Aufstellung des Bebauungsplans gesichert.



---

Der Standort bietet gegenüber anderen Standorten insbesondere die folgenden Vorteile:

- Die Ausweisung der Gewerbefläche erfolgt in logischer Übernahme der Bestandssituation der im Geltungsbereich bereits bestehenden Nutzung sowie in Fortsetzung an das im Südwesten bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Benningen West“.
- Die Anbindung an die den bestehenden Siedlungsbereich des Ortes ist gegeben. Somit wird eine sogenannte „Zersiedelung“ der Fläche vermieden.
- Der Geltungsbereich umfasst bereits gewerblich genutzte bzw. teilweise brachliegende ehemals gewerblich genutzte Flächen (ehemaliger Kreisbauhof). Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung bzw. Nutzungsänderung auf bereits gewerblich vorgenutzten, teilweise brachliegenden Flächen
- Zudem ist durch die gegebene Erschließungssituation die Ver- und Entsorgung des Plangebiets bereits gesichert.
- Das Gebiet ist durch die direkte Lage an der Memminger Straße optimal erschlossen. Durch die Bestandssituation und die erforderlichen Aufstellflächen und Sichtfelder war die Lage der Zufahrt in das Plangebiet weitestgehend vorgegeben. Zudem ist eine einfache Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Memminger Straße an die St2013 und über Memmingen an die Autobahn A 7 gegeben.
- Das Heizwerk entsteht an einem sinnvollen Standort für die Wärmeversorgung einerseits des Memminger Südens und andererseits des Gemeindegebiets Benningen an dem gewählten Standort. Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereichs um einen bereits vorbelasteten Standort, welcher von einer Lagernutzung in eine Ausweisung als Sondergebiet Energie (Heizwerk) umgewandelt und somit überdies eine sinnvolle Aufwertung der Flächennutzung stattfindet.

## **4 Das Plangebiet**

### **4.1 Lage, Größe und Topographie**

Der gegenständliche Bebauungsplan mit Grünordnung hat eine Fläche von rund 2,21 ha und umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nrn. 363/1, 363/4, 365/3 und 363 Gemarkung Benningen. Das Plangebiet liegt am Nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Benningen.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch das FFH- und Naturschutzgebiet Benninger Ried begrenzt, südlich schließt die Memminger Straße den Bereich ein. Westlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Osten und südlich der Memminger Straße befinden sich Wohngebiete sowie das Industrie- und Gewerbegebiet an der MN 18. Das Gebiet befindet sich aktuell vollständig im unüberplanten Bereich des Altortes. Folglich liegt das gegenständliche Sonder- und Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Nord-West“ in unmittelbarer räumlicher Nähe zu bestehenden bzw. bereits überplanten Wohngebiets-, Gewerbe- und Handelsflächen. Zudem wird das Gebiet südlich und östlich vom bestehenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Benningen umgeben. Besonders günstig an der Situierung des Standortes erweist sich die räumliche Nähe zur bestehenden MN18 sowie

die Lage an der Memminger Straße und die bereits bestehende gewerbliche Nutzung (welche jedoch erst durch die gegenständliche Planung baurechtlich gesichert wird).

Das Geländeniveau des Plangebietes ist eben (Schwankungsbereich +/- 0,5 m) und liegt nach den Messungen des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern auf etwa 606 m ü. NHN (Höhenfestpunkt 8027 1061, Birkenstraße 2). Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine oberirdische Stromtrasse in west-östlicher Richtung.



Abbildung 6: Luftbildübersicht Plangebiet mit Grundwasserverteilerbauwerk (o.M.)

Eine Besonderheit im Umfeld des Plangebiets ist das Grundwasserverteilerbauwerk, welches sich nordöstlich des Geltungsbereichs befindet. Hier läuft ein Grundwasserkanal aus dem Süden der Gemeinde zu. Das Grundwasser wird nördlich des Bauwerks in das Benninger Ried geleitet und im Naturschutzgebiet verteilt. Da die Wasserzufuhr in das Ried durch unterirdische Kanäle an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs geleitet wird, wird die Grundwasserzufuhr des Benninger Rieds durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

## 4.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig bereits als gewerbliche Fläche (östlicher Teil, Fl. Nr. 363) bzw. als Lagerflächen (westliches Grundstück Fl. Nr. 363/1) genutzt.

### 4.3 Baugrund

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wurde im Zuge der Umweltverträglichkeitsprüfung am 28.12.2022 durch Baugrund Süd (ErdEnergieManagement GmbH) durchgeführt.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Donau-Ille-Lech-Platte“ (04) in der Haupteinheit „Unteres Illertal“ (044). Hierbei handelt es sich um postglaziale Schotter- sowie Niederterrassen- und Deckenschotter. Im Süden grenzen die Haupteinheiten „Riß-Aitrach-Platten“ und „Ille-Vorberge“ an, während im Westen die „Ille-Lech-Schotterplatten“ angrenzen. Die Donau-Ille-Lech-Platte grenzt im Nordwesten an die Schwäbische Alb und im Nordosten an die Fränkische Alb. Im Süden begrenzt das „Voralpine Hügel- und Moorland“ die Haupteinheit.

Benningen liegt auf der geologischen Einheit Torf (H) wobei es sich um Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talauffüllung, z.T. würmzeitlich handelt.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel gebildet. Den Hauptteil des Plangebiets bildet die bodenkundliche Einheit 64c „Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment“. Im östlichen Bereich gibt es einen Übergang zur Einheit 65a „Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm“ und im Norden, im Übergang zum Benninger Ried 77 „Fast ausschließlich Kalkniedermoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum; verbreitet mit Wiesenalk durchsetzt“. Die Moorbodenkarte zeigt, dass der Niedermoorkörper den Geltungsbereich durchschneidet und dass im Norden bereits Kalkniedermoor vorliegt.

Die Böden im Geltungsbereich sind größtenteils nicht mehr vorhanden, oder bereits stark vorbelastet oder überprägt, es kann somit davon ausgegangen werden, dass die ursprünglich vorhandenen Böden nicht mehr existieren.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Grundwasser mit einer Höhe von etwa 602 m ü. NN etwas tiefer als erwartet liegt und die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Kiese eine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser zulässt. Aufgrund des dennoch hohen Grundwasserflurabstandes (1,48 m) ist eine Unterkellerung nur punktuell zulässig, da somit keine nennenswerten Auswirkungen auf das Strömungsverhalten des Grundwassers gegen sind. Durch den relativ geringen Grundwasserflurabstand wird beim Kellerbau voraussichtlich eine Bauwasserhaltung notwendig, die Versickerung kann z. B. über die geplante Retentionsmulde im Norden erfolgen, die dann vorher herzustellen ist. Die Versickerung ist auch über Schluckbrunnen möglich. Es muss dabei sichergestellt werden, dass keine Trübstoffe o. Ä. ins Benninger Ried gelangen. Um bei der Baumaßnahme eine weiträumigere Absenkung des GW zu vermeiden müssen bauzeitig voraussichtlich Spundwände bis auf den Grundwasserstauer gerammt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden diese dann wieder entfernt. Die genauen Planungen und möglichen Auswirkungen werden im Laufe des Verfahrens, bzw. ggf. auf Ebene des Bauantrags konkretisiert. Bei Errichtung des Kellers wird in das

Grundwasser gebaut, der maximaler Aufstau vor, bzw. die Absenkung nach dem Bauwerk darf max. 10 cm betragen. Falls dies nicht eingehalten werden kann werden entsprechende Gegenmaßnahmen getroffen (Drainage unter dem Keller hindurch, um den Keller herum). Die Auswirkungen, bzw. die notwendigen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens geklärt. Auswirkungen auf den Grundwasserstand und -fluss und auf das Ried können durch die entsprechenden Maßnahmen in jedem Fall verhindert werden.

#### 4.4 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 4.5 Geschützte Bereiche

##### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ausgewiesen und bekannt. Im Nordosten der Gemeinde außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-8027-0118 (mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle zum Hochwürdigen Gut / Riedkapelle).

##### Schutzgebiete und geschützte Objekte gemäß Bayer. Naturschutzgesetz

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen. Auch kommen keine amtlich kartierten Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches vor. Nördlich angrenzend an den Untersuchungsraum befindet sich das FFH-Gebiet Benninger Ried (ID 8023-301), **das eine landesweite und bundesweite Bedeutsamkeit besitzt und für das die Gemeinde eine besondere Verantwortung trägt. Das Benninger Ried gilt als typisches, spät- bis postglaziales Quellmoor und das letzte verbliebene Kalkflachmoor, bzw. Kalkquellsumpf des nördlichen Alpenvorlandes. Im FFH- und Naturschutzgebiet finden sich zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten, bis hin zum weltweit letzten Vorkommen der Riednelke. Das Benninger Ried ist ebenfalls als Naturschutzgebiet (NSG-00086.01) ausgewiesen.** Es kommen folgende Biotope gemäß der Biotopkartierung Flachland und Stadt im näheren Umkreis westlich, nördlich und östlich vor:
- MM-1001-001/002: Nasswiesen „Im Hoppenried“ im Westen des Benninger Rieds.
- 8027-1044-002/003/008: Naßwiesen und Schilfröhrichte/Hochstaudenfluren und ein Flachmoor im Süden und Nordosten des Benninger Rieds
- 8027-1043-001: NSG Benninger Ried
- 8027-1042-002: Retentionsbecken am Südrand vom Benninger Ried

- 8027-1041-001: Gehölzstrukturen südlich des Benninger Rieds

Zudem grenzt östlich an den Geltungsbereich die Ökofläche 70196 gemäß dem Ökoflächenkataster mit dem Flächentyp 2 an. Im nördlichen Umfeld um den Geltungsbereich befinden sich weitere Ökoflächen, welche von dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht tangiert werden.

Das besondere Schutzbedürfnis dieser Flächen wird im Zuge der gegenständlichen Bauleitplanung berücksichtigt und durch einen Umweltbericht sowie eine parallel laufende artenschutzrechtliche Untersuchung gestützt.

### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter oder geplanter Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Benningen“ liegt etwa 1,3 km südlich des Plangebiets und damit außerhalb des Wirkbereichs der gegenständlichen Planung. Gemäß dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft liegt das Plangebiet auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet. Jedoch ist das Gebiet um das Benninger Ried als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Es kann durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser (Flurabstand Grundwasser hier 1,48 m) 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.

Eine Besonderheit im Umfeld des Plangebiets ist das Grundwasserverteilerbauwerk nordöstlich. Hier läuft ein Grundwasserkanal aus dem Süden der Gemeinde zu. Das Grundwasser wird nördlich des Bauwerks in das Benninger Ried geleitet und Richtung Norden in das Naturschutzgebiet verteilt. Da die Wasserzufuhr in das Ried durch unterirdische Kanäle an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs geleitet wird, wird die Grundwasserzufuhr durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **5 Planungsvorhaben**

Nachdem die Entwicklung einer Energiezentrale spezifische Anforderungen an die baulichen Anlagen, Freiflächen und Funktionsabläufe hat, wurden für das Areal des nordwestlichen Baufeldes bereits detaillierte Vorplanungen erarbeitet, welche dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt wurden und auf welche im Zuge des Festsetzungskonzeptes entsprechend berücksichtigt sind.

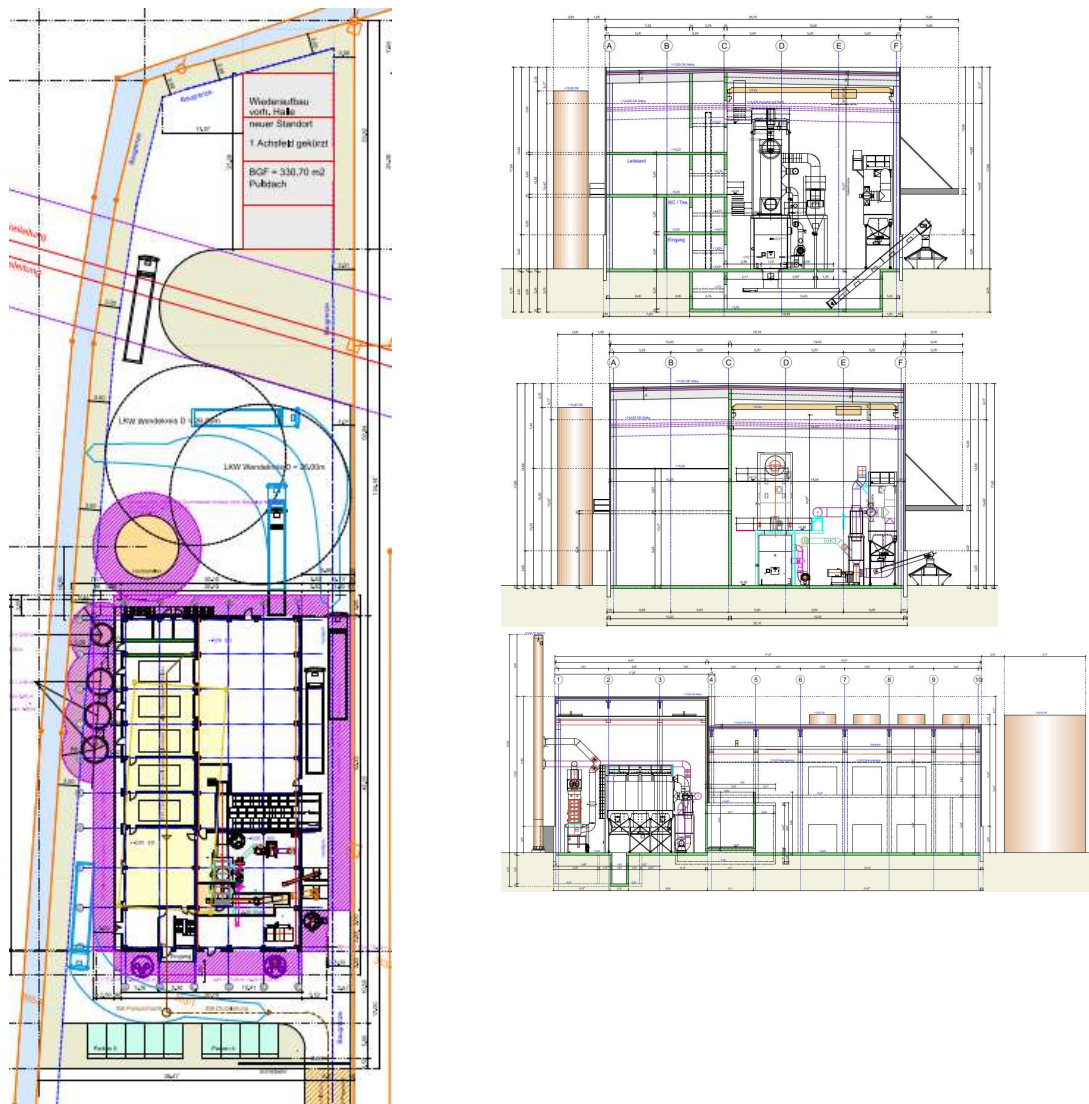


Abbildung 7: Vorplanung Energiezentrale (e-con AG/innoplan, Stand Mai 2023)

Es handelt sich bei dem Planvorhaben um ein Heizkraftwerk, in dem Holz zur Energiegewinnung als Fernwärmelieferant verarbeitet werden soll. Zunächst soll die Nahwärmeversorgung im Dorfgebiet Benning ausgebaut und das Industrie- und Gewerbegebiet im Memminger Süden mit der produzierten Energie versorgt werden. Mittelfristig sollen auch die weiteren Gebäude des Stadtteils und auf längere Sicht zusätzlich der gesamte Ortsbereich von Benningen von der dort produzierten Fernwärme profitieren.

---

## **6 Festsetzungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Anpassung der Bestandsnutzung an die baurechtlichen Voraussetzungen im Norden Benningens und die Erweiterung der Gewerbeflächen sowie zur Ermöglichung der Realisierung einer regionalen Energieerzeugung wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Anlagen und Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energien dienen. Um bei den geplanten Vorhaben größtmöglichen gestalterischen Spielraum zu haben sind auch diesen Nutzungen zugeordnete Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen zulässig.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) orientiert sich an der zulässigen Oberwerte für den Gebietstyp Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung aus einerseits Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie und andererseits gewerblicher Betriebe, ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksflächen erforderlich. Bei der Ermittlung des Überbauungs-/Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung sowie der Eingrünung der Flächen bestimmt. Das bauliche Umfeld ist im Südwesten vom Gewerbegebiet „Benningen West“ umgeben, wo Traufhöhen bis 10 m zulässig sind. Durch die ansässigen Gewerbebetriebe vor allem südlich des Plangebiets ist der Bereich bereits durch große Gebäudekubaturen geprägt. Die dort ansässigen Betriebsgebäude besitzen Flachdächer mit Firsthöhen von 10 bis 12 m und Gebäudelängen von teils über 50m. Im Westen der Gemeinde befindet sich zudem das Gewerbegebiet Memmingen Süd-Ost, welches ebenso durch gewerbliche Bauten mit großen Kubaturen geprägt ist. Die abweichende Bauweise in den Sondergebieten 1 und 2 ermöglicht hier eine funktional angemessene Öffnung der maximalen Gebäudelänge. Auf dem östlichen Grundstück des Plangebiets, welches bereits gewerblich genutzt wird, befindet sich ein Gebäude mit über 50 m Länge.

Die südlich liegende Wohnbebauung ist durch zweieinhalb geschossige Bauten bereits verhältnismäßig hoch bebaut. Die Sockel der Wohnhäuser sind aufgrund der hohen Grundwasserstände zudem erhöht.

Für das Gewerbegebiet wurde die maximale Firsthöhe auf 12 m fixiert. Die maximale Wandhöhe liegt bei zehn Metern und sichert damit eine zumutbare Höhe der zum Straßenraum der Memminger Straße hin wirksamen (Wohn-)Gebäude. Bei Flachdachgebäuden entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Firsthöhe. Die Gebäude des nach hinten versetzten Sondergebiets 1 (SO1) dürfen bis zu 18 m Wandhöhe betragen, da aus funktionalen Gründen hier größere Höhen erforderlich sind. Die große Wandhöhe wird durch eine Nutzungskordel auf den Bereich begrenzt, in welchem diese Höhe aus technisch-funktionalen Gründen unerlässlich ist. Nachdem eine Unterkellerung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist (Grundwasserflurabstand) ist eine Höhenentwicklung in diesem Ausmaß aus technischen Gründen unumgänglich. Vor dem Hintergrund der Lage, Einsehbarkeit und der bereits im Bestand vorhandenen Eingrünung (alter Baumbestand ca. 10 bis 15 m Höhe) wird diese Höhenentwicklung in diesem eingeschränkten Bereich als städtebaulich verträglich erachtet.

Dadurch und durch die Ausweisung der großzügigen Baufenster ist die optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen gewährleistet und eine verstärkte Versiegelung der Flächen durch die Möglichkeit der Höhenausnutzung vermieden. Zudem ist ein abgestuftes zumutbares Höhenverhältnis zur Bestandsbebauung gegeben. Die Einsehbarkeit vom Ortseingang aus ist zwar gegeben, jedoch durch die Grüngestaltung am Ortsrand sowie die Höhenstaffelung der festgesetzten Höhen zumutbar. Die Höhenbeschränkung der Gebäude des Sondergebiets 3 (SO3) stellt sicher, dass der nördliche Bereich des Plangebiets, welcher an das Naturschutzgebiet angrenzt, nicht außerordentlich hohe Gebäudekubaturen aufweist.

Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes mit gleichzeitiger Berücksichtigung der funktionalen Planung des Heizwerks werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen, auf die hier verwiesen wird.

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Zugleich wurden bei der Höhenermittlung bereits der Grundwasserstand und die Erfordernisse der Versickerung/Entwässerung mit beachtet. Daher wird aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes die maximale Rohfußbodenoberkante anhand der Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes sowie einer hochwassersicheren Bebauung dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden.

Zum Schutz des Grundwassers insbesondere im Hinblick auf das Benninger Ried sind Kellergeschosse im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht zulässig. Im Sondergebiet SO 1 ist eine untergeordnete Unterkellerung (max. 150 m<sup>2</sup>) ausschließlich im technisch erforderlichen Umfang zulässig, sofern eine Unbedenklichkeit bzgl. Grundwasserstrom nachgewiesen werden kann. Hierbei muss beim Kellerbau sichergestellt werden, dass keine Trübstoffe o.Ä. in das Benninger Ried gelangen.



### **6.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die abweichende Bauweise, nachdem im Sondergebiet auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Bauten für Anlagen, die der Gewinnung von Energie sowie der kommunalen Nutzung dienen, angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) gewährleistet werden können. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein definiertes Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Darüber hinaus sind deshalb auch Stellplätze, Zufahrten, überdachte Fahrradstellplätze, mobile Schüttgutboxen und Silos sowie weitere Lagerflächen aller Art außerhalb der Baugrenze zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen der Grünflächen zu verhindern und die Eingrünung der Ortsrandnahen Flächen zu wahren.

### **6.1.4 Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist bereits durch die Lage an der Memminger Straße ausreichend angebunden. Die innere Erschließung und Anbindung des nordwestlich geplanten Grundstücks erfordert eine Erweiterung der Zufahrt südlich, welche als Verkehrsweg mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht umgesetzt werden soll.

### **6.1.5 Örtliche Bauvorschriften**

#### **6.1.5.1 Gebäude und Nebenanlagen**

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend und ermöglichen zugleich eine funktionale Nutzung.

Die Weiterentwicklung des nördlichen Ortsrands entlang der Memminger Straße soll in einer Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Daher sind im Geltungsbereich nur flache oder bis 25° flach geneigte Dächer zulässig (Satteldach, Pultdach, Flachdach). Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 25° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für die geplanten Vorhaben eingeräumt. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.

Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung gewünscht. Gleichzeitig ist die Einrichtung von

---

solartechnischen Anlagen im Plangebiet auf Nichtwohngebäuden in angemessenem Umfang verpflichtend, eine Vereinbarkeit der Dachbegrünung bei Flachdächern mit der Errichtung von solartechnischen Anlagen ist nach dem aktuellen Stand der Technik in Auslegung zu sichern.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

### **6.1.5.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften**

#### **Einfriedungen**

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern und Gabionen als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Um Einschränkungen zu öffentlichen Straßen- und Wegekanten zu vermeiden sind Einfriedungen von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 1,0 m abzurücken.

#### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Die Anforderungen des geplanten Sondergebiets sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen. Es sind auch nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbungen also ausgeschlossen.

## **6.2 Grünordnung und Freiflächengestaltung**

Mit den gewählten grünordnerischen Maßnahmen soll eine innere Durchgrünung und Gliederung des Gebietes bewirkt und zugleich eine standortgerechte und ökologisch wirksame Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft erzielt werden.

Das Plangebiet ist durch die bereits umgesetzte Nutzung als Gewerbe- und Lagerflächen arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Neben dem Ufergehölzbestand entlang des Grabenbachs befinden sich entlang der Memminger Straße kleinräumige private Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke, in denen zum einen Bestandsbäume erhalten und zum anderen der Straßenbegleitgrünstreifen weitergeführt werden. Der Gehölzbestand ist in der Planzeichnung aufgenommen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie im Norden sind weitere Grünstreifen mit Gehölzen vorzufinden. Damit besteht zum einsehbaren Bereich aus westlicher Richtung bereits eine wirksame

Ortsrandeingrünung, die zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen ist. Die grünordnerischen Festsetzungen zur visuellen Begrünung belaufen sich deshalb auf Pflanzbindungen vor allem im Süden hin zur Memminger Straße sowie auf den Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Entlang dem Graben am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein 5 Meter (ab Uferlinie) breiter Gewässerrandstreifen anzulegen. Die am Gewässerrand bestehenden Gehölze sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- Auf den oben genannten Flächen für Baumpflanzung ist die der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen in gleichmäßigem Abstand zu pflanzen.
- Entlang der Memminger Straße ist das Straßenbegleitgrün, welches von westlicher Richtung an den Geltungsbereich angrenzt, fortzuführen.
- Im nördlichen Teil des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die darauf bestehenden Gehölze sind zu erhalten.
- Auf dem südwestlichen Grundstück des Gewerbegebiets wird straßenbegleitend zur Zufahrt eine private Grünfläche als Versickerungsfläche angelegt.
- Zur Gewährleistung der ökologischen Durchlässigkeit wird bei der Einfriedung ein Unterkriechschutz für Kleinsäuger festgesetzt.
- Eine Düngung oder das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich insbesondere in Anbetracht der Nähe zum Naturschutzgebiet Benninger Ried nicht zugelassen.

Das Grünordnungskonzept beinhaltet somit die **Erhaltung der Ortsrandeingrünung (im Westen des Plangebiets)** durch die Erhaltung des Gehölzstreifens am Graben sowie die zusätzliche Einrichtung eines privaten Grünzugs zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5m Breite. Hier soll durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (s. Ziff. 3.3) ein durchgängiger naturnaher Ortsrand und ein angemessener Gewässerrandstreifen entwickelt werden. Dabei ist die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) unzulässig und die Flächen sind auch von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Als zusätzliche Retentionsfläche soll westlich entlang des Zufahrtsweges von der südlichen Einfahrt bis zum nordwestlichen Grundstück eine Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Versickerung entstehen. Dazu sind im Norden private Grünflächen mit einem Pflanzgebot von heimischen und standortgerechten Pflanzen vorgesehen, welche bewirken soll, dass der nördliche Teil des Plangebiets hin zum Benninger in die geschützten Bereiche nahezu nahtlos übergeht. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan die **Errichtung einer Baumreihe entlang der gesamten Länge der östlichen Grenze des Geltungsbereichs** vor. Diese soll als Gliederungsgrün entlang der privaten Erschließung im Bereich des Weges in nord-südlicher Richtung (Fl.Nr. 363/7) die Einbindung des Plangebietes in die angrenzenden bebauten (Wohn) Siedlungsflächen erzielen. Dazu werden bereits als Grünfläche genutzte Bereiche erweitert. Aufgrund der Einsehbarkeit durch die Wohnbebauung im Osten wird durch die Festlegung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume und ihrer Art die optische Einheitlichkeit mit gleichzeitigem Sichtschutz auf der limitierten Fläche gewährleistet. Darüber hinaus ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute

Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die empfohlene Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäuden rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab. Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und inneren Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße, landwirtschaftlichen Flächen und Wohnflächen und den Baukörpern des Gewerbe- und Sondergebiets. Dazu werden private Grünflächen ausgewiesen, auf denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Die getroffenen Festsetzungen zur Dünung und Einfriedung dienen dem Schutz der bestehenden Strukturen und der ökologischen Durchlässigkeit des Plangebiets.

Grundsätzlich ist die Grünordnung hinsichtlich Ihrer Umsetzung und Funktionserfüllung nach 5 bis 10 Jahren zu überprüfen und ggf. nachzugestalten.

## **7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Memminger Straße, womit der Geltungsbereich bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Zufahrt in das nördliche Sondergebiet soll über das südliche Grundstück durch einen Weg mit Geh-Fahr und Leitungsrecht erfolgen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Wasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Benningen sichergestellt. Konkrete Beschlüsse bezüglich der Wasserversorgung sind der Wasserabgabesatzung (WAS) der Gemeinde Benningen zu entnehmen.

### **7.3 Oberflächenwasserversickerung**

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die ausgewiesenen privaten Grünflächen, vor allem die mit Zweckbestimmung Versickerungsfläche, vorgesehen. Die Entwässerungsplanung wurde bereits parallel zur Bauleitplanung begonnen, sodass gewährleistet ist, dass die dargestellten bzw. festgesetzten Flächen und Regelungen zur Versickerung auch technisch funktionieren.

Auf den Privatgrundstücken ist das 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.

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.

#### **7.4 Abwasserentsorgung**

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert. Zusätzlich ist die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Benningen zu beachten.

Das Schmutzwasser entwässert in die bestehende Ortskanalisation. Die Abwässer werden ~~der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Illertal~~ dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen (Heimertingen) zugeführt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen, Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigung gemeinsam mit dem Abwasserverband erfolgen. Im Zuge der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Plangebietes wird der Nachweis geführt, dass die Abwasserentsorgung ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.

#### **7.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist über den lokalen Betreiber gewährleistet.

### **8 Lärmmissionen/ -immissionen**

Mit der geplanten Nutzung des Projektgebietes können anlagen- und betriebsbedingte, zusätzliche Lärmmissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine nennenswerte projektbedingt verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Die zusätzliche Lärmbelastung wird nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit relativ gering sein.

Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein. Dies ist im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge bzw. ggf. auch Genehmigungsverfahren nach BImSchG) zu gewährleisten.

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 25.05.2023, A-Nr. 3804488 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für das Plangebiet höchstzulässige Emissionen in Form von zulässigen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  tags und nachts als Instrumentarium zur Festsetzung im Bebauungsplan dimensioniert. Mit diesen zulässigen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  tags und nachts ist sichergestellt, dass selbst unter Berücksichtigung der derzeit bereits in der näheren Umgebung gegebenen gewerblichen Nutzung die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen gewährleistet ist.

Eine Erhöhung der zulässigen Lärmkontingente durch Zusatzkontingente (siehe Gutachten TÜV Süd vom 25.05.23) für einzelne Richtungssektoren ist möglich und wird daher entsprechend festgesetzt.

Maßgeblich berücksichtigt bei der Ermittlung dieser Zusatzkontingente wurden dabei die umliegenden Emissionsorte IO 1 bis IO 11, welche der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen sind:



Durch die vorgenommene Kontingentierung inkl. der Zusatzkontingente ist zum einen gewährleistet, dass die geplanten Nutzungen (maßgeblich die Sondernutzung Energie/Heizwerk) am Standort konfliktfrei errichtet und betrieben werden können unter gleichzeitiger Wahrung der erforderlichen Schutzbedürftigkeit der umliegenden (Wohn)Nutzungen in der der näheren Umgebung. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen (keine Wohnnutzungen) sind Lärmimmissionen der umgebenden Bestandsnutzungen, welche auf das Plangebiet einwirken nicht maßgeblich.

## 9 Hydrologie / Grundwasser

Durch den relativ geringen Grundwasserflurabstand wird beim bei Kellerbau voraussichtlich eine Bauwasserhaltung notwendig, die Versickerung kann z. B. über die geplante Retentionsmulde im Norden erfolgen, die dann vorher herzustellen ist. Die Versickerung ist auch über Schluckbrunnen möglich. Es muss dabei sichergestellt werden, dass keine Trübstoffe o. Ä. ins Benninger Ried gelangen.

Um bei der Baumaßnahme eine weiträumigere Absenkung des GW zu vermeiden müssen bauzeitig voraussichtlich Spundwände bis auf den Grundwasserstauer gerammt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden diese dann wieder entfernt. Die genauen Planungen und möglichen Auswirkungen werden im Laufe des Verfahrens, bzw. ggf. auf Ebene des Bauantrags konkretisiert.

Bei Errichtung des Kellers wird in das Grundwasser gebaut, der maximaler Aufstau vor, bzw. die Absenkung nach dem Bauwerk darf max. 10 cm betragen. Falls dies nicht eingehalten werden kann werden entsprechende Gegenmaßnahmen getroffen (Drainage unter dem Keller hindurch, um den Keller herum). Die Auswirkungen, bzw. die notwendigen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens geklärt. Auswirkungen auf den Grundwasserstand und -fluss und auf das Ried können durch die entsprechenden Maßnahmen in jedem Fall verhindert werden.

## 10 Artenschutz

Um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen wurde eine Relevanzbegehung durchgeführt. Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Überbauung bzw. Nutzungsänderung der zu prüfenden Fläche, denn bei Vorhaben gilt grundsätzlich § 44 Absatz 1. BNatSchG.

Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Zusätzlich wird im BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote im Rahmen von behördlich zugelassenen Vorhaben nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (im Folgenden „europarechtlich geschützte Arten“) gelten. Darin wird unter anderem festgelegt, dass:

- das Tötungsverbot nur eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben *signifikant* erhöht wird.
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

Die Relevanzuntersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat keine Hinweise darauf ergeben, dass durch das Vorhaben europarechtlich geschützte oder andere naturschutzfachlich wertgebende Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Bei Erhalt der benachbarten Gehölzstrukturen sowie der unten genannten Maßnahmen ist dementsprechend nicht zu erwarten, dass durch die Umwandlung und Überbauung der Fläche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Die potenziellen Lebensstätten des Stieglitzes wurden durch die umfangreichen Rodungen beeinträchtigt. Um den dadurch bedingten Verlust potenzieller Brutplätze auszugleichen und den Bruterfolg der Population zu unterstützen werden eine Nahrungsfläche für die Vögel sowie neue Gehölzreihen und Einzelbäume als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme eingerichtet. Von dieser Maßnahme profitiert auch der potenziell betroffene Nachtkerzenschwärmer. Die genaue Fläche wird noch im Laufe des Verfahrens ergänzt. Die Tötung von Einzelindividuen des Nachtkerzenschwärmers ist weitestgehend durch die Entfernung (Mahd) der Weidenröschenbestände während der Flugzeit der Art im Mai/Juni zu vermeiden.

Durch den Verlust der Baumreihe entfällt ein Jagdhabitat und eine potenziell wichtige Leitstruktur zwischen den Fledermausquartieren im südlich angrenzenden Siedlungsbereich und den im Norden gelegenen Jagdhabitaten (Gehölze). Zusätzliche Beeinträchtigungen in Form nächtlicher Beleuchtung werden durch die Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung minimiert.

- Um Beeinträchtigungen des westlich und nördlich verlaufenden Riedbaches, der Ufergehölze und ggf. dort lebender geschützter Arten (Amphibien, Reptilien usw.) durch Befahren usw. zu vermeiden, sind die Gehölze und der Riedbach durch einen Bauzaun mit staubdichter Plane vom Baufeld abzugrenzen.
- Zum Schutz des potenziell im westlichen Riedbach vorkommenden KriechendenSumpfschirms ist während der Bauzeit darauf zu achten, dass kein verschmutztes und/oder stark sedimenthaltiges Wasser in die umliegenden, dem Benninger Ried zulaufenden Gewässer gelangt (z.B. Einsatz Absetzanlage).

*Bei Umsetzung und Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie bedingt durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.*

## **11 FFH-Verträglichkeit**

Die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsabschätzung (TÜV Süd, 2023) zeigt auf, dass „im Rahmen des Vorhabens für die Errichtung und den Betrieb des Heizwerks Memmingen Süd durch einzeln und im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets Nr. 8027-301 „Benninger Ried“ ausgeschlossen werden können“.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Nährstoff- und Schadstoffeinträge aus dem geplanten Heizwerk auf den Erhaltungszustand der vorkommenden Lebensraumtypen und die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden. Auch Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder



Beeinträchtigungen der im Managementplan des FFH-Gebiets vorgesehenen Maßnahmen sind nicht ersichtlich (TÜV Süd, 2023).

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

### 12.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

*Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch	Lärmimmission, Veränderung des Landschaftsbildes	- Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen (öffentliche und private Grünflächen, Baumpflanzungen; 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 Bäume); - Reduzierung der Flächenversiegelungen mit Festlegung der GRZ auf 0,8 und Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	- kleinflächige Neuausweisung im Bereich bestehender Lager- und Gewerbeflächen und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz
Wasser	Überdeckung, GW-Qualität / Gewässergüte	- Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers - Bauzeitliche Vorkehrungen zur Vermeidung des Zuflusses von verschmutztem und/oder stark sedimenthaltigem Wasser in die umliegenden, dem Benninger Ried zulaufenden Gewässer
Landschaftsbild	Fernwirkung	- Größtenteils Erhalt der bestehenden Gehölzflächen im Randbereich des Geltungsbereichs sowie Entwicklung von

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		entsprechenden Grünstreifen und Bepflanzungen in den Randbereichen
Kultur- und Sachgüter	Kulturhistorische Bedeutung	- Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG.
Tiere und Pflanzen	Veränderung des Lebensraumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit (30. Oktober bis 28. Februar)</li> <li>- Erhalt potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse und besonders geschützten Insektenarten durch vorsichtige Fällung und Aufstellung/Lagerung der entsprechenden Bäume an einer geeigneten (besonnten) Stelle.</li> <li>- Anlage geeigneter Larvalhabitate für den Nachtkerzenschwärmer (Kombination mit Nahrungsfläche für Stieglitz). Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen durch Entfernung (Mahd) der Weidenröschenbestände während der Flugzeit der Art im Mai/Juni.</li> <li>- Bauzeitlicher Schutz der Gehölze und des Riedbachs durch Bauzaun mit staubdichter Plane</li> <li>- Schutz des potenziell im westlichen Riedbach vorkommenden Kriechenden Sumpfschirms durch Vermeidung des Eintrags von verschmutztem und/oder stark sedimenthaltigem Wasser in die umliegenden, dem Benninger Ried zulaufenden Bäche</li> <li>- Anlage einer Nahrungsfläche (&gt; 1.000 m<sup>2</sup>) mit samenragenden Blühpflanzen und Hochstauden sowie Baumpflanzungen für den Stieglitz im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.</li> <li>- Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtung                      Beleuchtung ausschließlich auf Gebäude und nach unten, Vermeidung der Abstrahlung in die freie Landschaft und auf Gehölze.</li> </ul>

## 12.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) 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 durch das Vorhaben verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden maßgeblich Gebiete geringer Bedeutung beeinflusst. Die jeweilige Gebietstypisierung und die Herleitung der entsprechenden Kompensationsfaktoren ist dem beigefügtem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die Entwicklung des Sonder- und Gewerbegebiets ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **14.419 Wertpunkten**.

### 12.2.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt zum einen durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für Stieglitz und Nachtkerzenschwärmer (Anlage eines Blühstreifens und Pflanzung von Einzelbäumen und einer Hecke auf der Fl.-Nr. 419, Gmkg. Benningen) und zum anderen durch Zuordnung einer Teilfläche der gemeindeeigenen Ökokonto-Fläche bei Waltenhausen (Fl.-Nrn. 416 Gemeinde Waltenhausen, Gemarkung Weiler).

#### Ausgleichsfläche A1

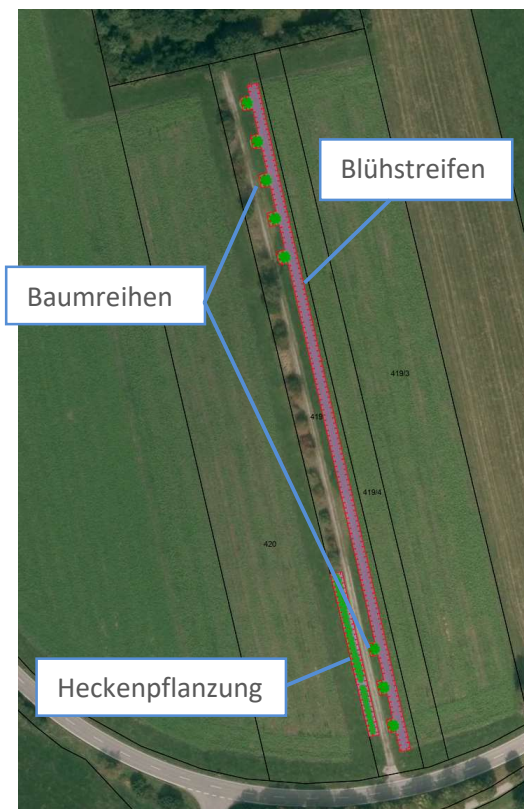


Abbildung 8: Planungen im Bereich der Ausgleichsfläche A1, unmaßstäblich

Um den Bruterfolg der lokalen Stieglitz-Population zu unterstützen muss als Vermeidungsmaßnahme eine Nahrungsfläche (> 1.000 m<sup>2</sup>) mit samen tragenden Blühpflanzen und Hochstauden für die Art angelegt werden. Diese dient gleichzeitig als Larvalhabitat für den Nachtkerzenschwärmer. Im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs muss außerdem der Verlust der Gehölzstrukturen durch neue Gehölzreihen und Einzelbäume kompensiert werden. Dazu wird auf der Fl.-Nr. 419, Gemeinde und Gemarkung Benningen, ein mehrjähriger Blühstreifen angelegt und eine Hecke sowie mehrere Einzelbäume gepflanzt. Durch diese Maßnahmen können 9.110 Wertpunkte generiert werden.

## Ausgleichsfläche A2

Bei der zugeordneten Ökokonto-Fläche handelt es sich um einen 1.856 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der 14.030 m<sup>2</sup> großen Fl.-Nr. 416, Landkreis Günzburg, Gemeinde Waltenhausen, Gemarkung Weiler. Die Fläche wurde ursprünglich zur baurechtlichen Kompensation nach m<sup>2</sup> geplant und aufgrund des geänderten Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Abstimmung mit der zuständigen UNB in Günzburg in Wertpunkten nachbilanziert. Durch die Zuordnung können somit die übrigen 5.310 Wertpunkte erbracht werden, **dadurch gilt der Eingriff als vollständig kompensiert.**

Die detaillierten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für die Fläche A1 sowie eine genauere Beschreibung der Maßnahmen auf der Ökokonto-Fläche können dem Umweltbericht, Kap. 4.3 entnommen werden.

## 13 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
<b>Private Grundstücksflächen, davon</b>	<b>21.229</b>	<b>95,5</b>
• Überbaubare Flächen (GRZ 0,8)	16.744	75,6
• Grünflächen privat	4.485	20,3
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>904</b>	<b>4,1</b>
• Öffentliches Grün	526	2,4
• Graben	378	1,7
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>22.133</b>	<b>100</b>