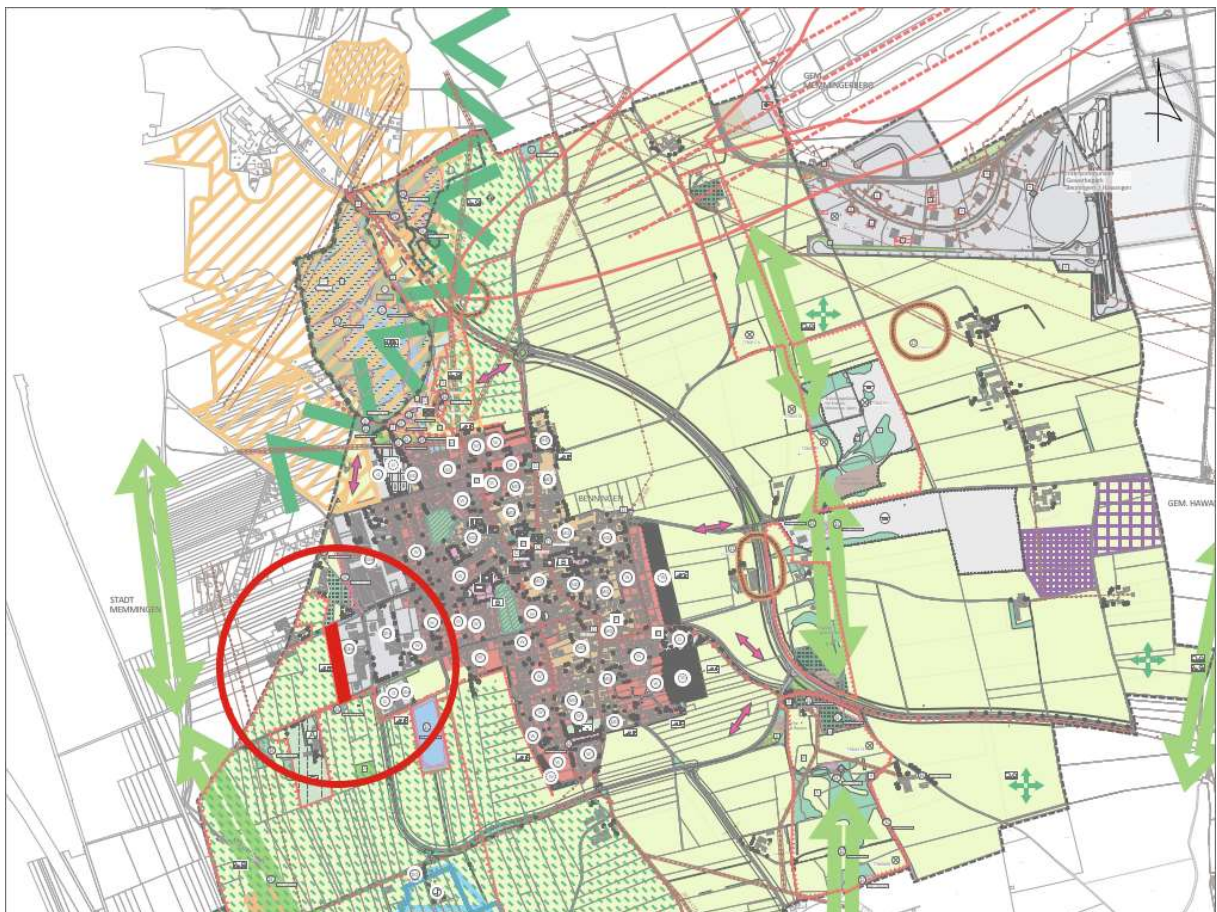


Gemeinde Benningen

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrier- tem Landschaftsplan im Bereich Gewerbegebiet "Benningen West"

Vorentwurf | Stand: 08.11.2023



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich Gewerbegebiet "Benningen West"

Vorentwurf | Stand: 08.11.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Benningen

Hauptstraße 18

87734 Benningen



Telefon: 08331 2538

Telefax: 08331 48462

E-Mail: rathaus@benningen-allgaeu.de

Web: 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

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur

Memmingen, den 08.11.2023

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
1	Anlass und Zielstellung	4
1.1	Standortentscheidung / Alternativstandorte	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	5
2.2	Regionalplan Donau-Iller (2020)	9
3	Lage und Größe des Änderungsbereiches	10
4	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen	11
5	Änderungsdarstellungen	12
6	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	13
7	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes	13
8	Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes	13
9	Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
10	Ausfertigung	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	5
Abbildung 2:	Karte zu nicht realisiertem Baulandpotential	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Plangebiet (unmaßstäblich)	10
Abbildung 4:	Flächennutzungsplanausschnitt im Bereich des Gewerbegebiets „Benningen West“	11
Abbildung 5:	Geplante Flächenausweisungen im Änderungsbereich	12

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Benningen beabsichtigt eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Benningen West“ an der Kreisstraße MN 18 mit der baurechtlichen Ausweisung einer zusätzlichen Gewerbefläche, um den dort ansässigen Firmen die Erweiterung und Entwicklung Ihrer Produktions-, Lager- und Parkplatzflächen zu ermöglichen. Mit der Entwicklung des Baugebietes soll der dringende Erweiterungsbedarf eines örtlichen Betriebes gesichert werden. Das Gebiet wird derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel wird für das Vorhaben die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen West“ aufgestellt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der bestehende Flächennutzungsplan an die neue Gebietsentwicklung angepasst werden. Die Anbindung des Erweiterungsbereichs erfolgt intern über das bestehende Gewerbegebiet, welches über die MN 18 (Industriestraße) erschlossen ist. Somit sind keine baulichen Maßnahmen an der Kreisstraße notwendig.

1.1 Standortentscheidung / Alternativstandorte

Auslöser für die Entwicklung des Baugebietes war der Wunsch nach einer Neuorganisation und Weiterentwicklung eines örtlichen Betriebes im Gemeindegebiet „Benningen West“ mit zusätzlichem Raumbedarf. Um die zusammenhängenden Produktionsabläufe zu gewährleisten, war es entscheidend, die Erweiterung unmittelbar an das bestehende Flurstück der betreffenden Firma umzusetzen.

Alternative geeignete Standorte im Gemeindegebiet Benningen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Um Gewerbeflächen für den dringenden örtlichen Bedarf bereitzustellen, hat sich die Gemeinde Benningen für die geplante Gebietsentwicklung an diesem Standort entschieden.

Der örtliche Betrieb benötigt dringend geeignete Flächen für eine weitere Produktionshalle sowie Stellflächen für LKWs. Die bisher genutzte Betriebsfläche in dem Gewerbegebiet „Benningen West“ reicht aufgrund der Weiterentwicklung des Betriebs nicht mehr aus. Für den lokalen Betrieb ist eine Auslagerung von Betriebsteilen vom bisherigen Standort in andere Gewerbegebiete im Umkreis ökonomisch, als auch verwaltungstechnisch nicht zielführend.

Das Gebäude am Triebweg 60 sowie der Schuppen im Norden des Geltungsbereichs an der Riedstraße werden als Gewerbeflächen überplant, um für die beiden Bauwerke über den Bestandschutz hinaus Baurecht zu schaffen, und die Entwicklung des Gewerbegebiets ohne Konfliktsituationen zu gewährleisten.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.4.1 Hohe Standortqualität

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

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

Bewertung:

Grundsatz 2.2.5 wird erfüllt, da die Gemeinde Benningen mit der Umsetzung der Planung seinen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Die Schaffung von Gewerbeansiedlung und Arbeitsplätzen wird sich positiv auf die Wirtschaftsstruktur auswirken. Damit trägt die Bauleitplanung dazu bei, dass durch die Weiterentwicklung zweier ansässiger Betriebe der ländliche Raum gestärkt werden kann. Die weiteren Zielvorgaben der Siedlungsentwicklung, wie das Flächenspargebot und die Erhaltung des Landschaftsbildes werden mit dem Planvorhaben ebenfalls berücksichtigt, da die Neuausweisung an bestehendes Ortsgebiet angrenzt, dieses optimal an das örtliche Straßennetz (MN 18) angebunden ist und den bestehenden Ortsrand nach Osten hin abrundet.

Das Planvorhaben wird mit dem LEP als vereinbar eingestuft, da aktuell keine geeigneteren Innenbereichsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen und sich das Plangebiet in angebundener Lage an den westlichen Siedlungskörper befindet (GS. 3.1, Z 3.2, Z 3.3).

Da die Erweiterung für die geplanten Betriebsabläufe der ansässigen Firmen am bestehenden Betriebsgelände unerlässlich ist, wurde im vorliegenden Fall nicht untersucht, inwieweit eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung möglich sind.



Abbildung 2: Karte zu nicht realisiertem Baulandpotential

Wie die Abbildung (FNP mit Luftbild) zeigt, ist die schwerpunktmäßige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Benningen im Westen des Gemeindegebietes vorgesehen. Die bestehenden Gewerbegebiete, für die Baurecht in Form von Bebauungsplänen bestehen, sind vollständig bebaut bzw. genutzt. Gewerbegebiete werden zudem wie im Fall des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Benningen Nord West“ in naher Zukunft bebaut.

Potentiell geeignete, unbebaute Flächen im Innenbereich eignen im Hinblick auf die Betriebsabläufe der ansässigen Firmen nicht als Erweiterungsflächen, da diese den bestehenden Betrieben räumlich zugeordnet sein müssen. Insofern bestehen zur Ansiedlung der Betriebe keine günstigeren Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Mit der Planung soll das bestehende Gewerbegebiet in westlicher Richtung fortgesetzt werden.

2.2 Regionalplan Donau-Iller (2020)

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

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

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

Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

Wirtschaft

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

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

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

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

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

Landwirtschaft

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

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plan-
gebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussa-
gen.

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

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Land-
schaftsplan im Bereich Gewerbegebiet „Benningen West“ umfasst ca. 0,72 ha. Der Planumgriff liegt
im Regierungsbezirk Schwaben, im Landkreis Unterallgäu, Gemarkung Benningen und umfasst die
folgenden Flurnummern: 385, 385/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 385/2, 385/3 und 385/5 der
Gemarkung Benningen.

Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



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

4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Benningen (2022) ist der Änderungsbereich als Fläche für ein beschränktes Gewerbegebiet sowie für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Osten grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet mit zulässigen Betriebsleiterwohnungen an. Ansonsten ist der Geltungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

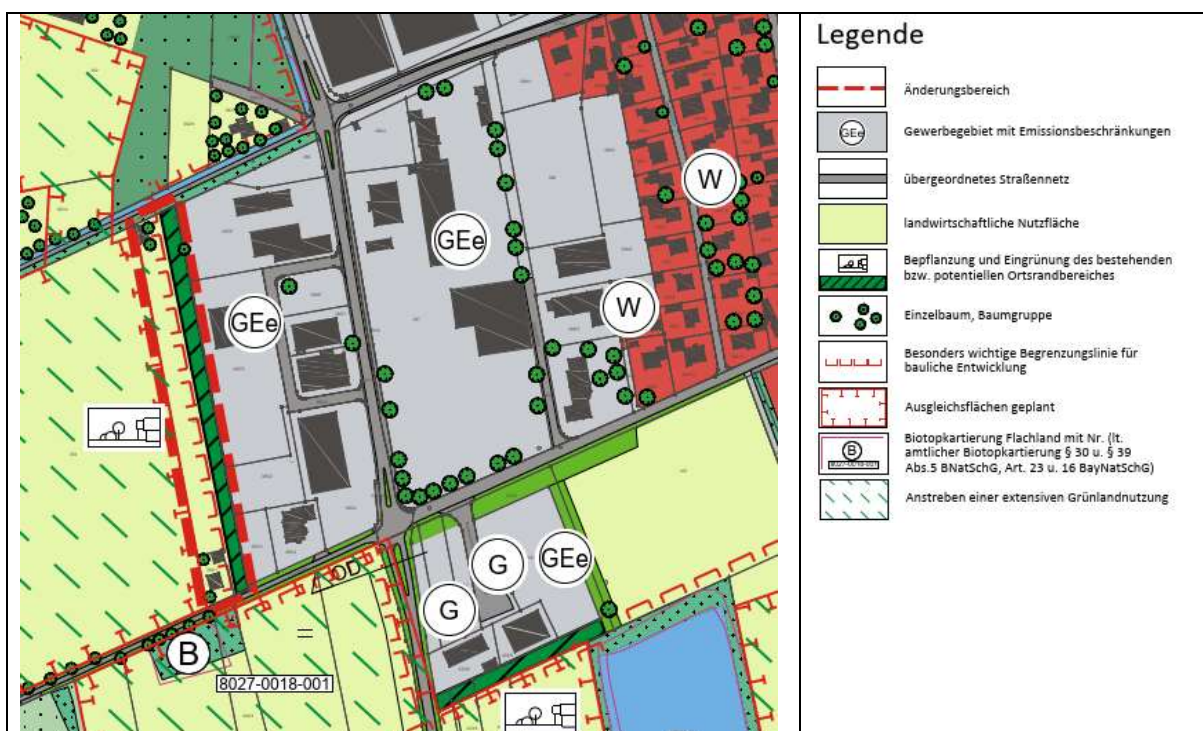


Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt im Bereich des Gewerbegebiets „Benningen West“

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Weiter liegt das Plangebiet weder innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes, eines Überschwemmungsgebietes. Ebenfalls sind im Plangebiet keine Altlastenflächen und Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Benningen hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich zu ändern und an die geplante Gebietsentwicklung anzupassen.

Das FNP-Änderungsverfahren läuft parallel mit der Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Benningen West“.

5 Änderungsdarstellungen

Im Änderungsbereich (Gesamtfläche ca. 0,72 ha) werden folgende Flächen dargestellt:

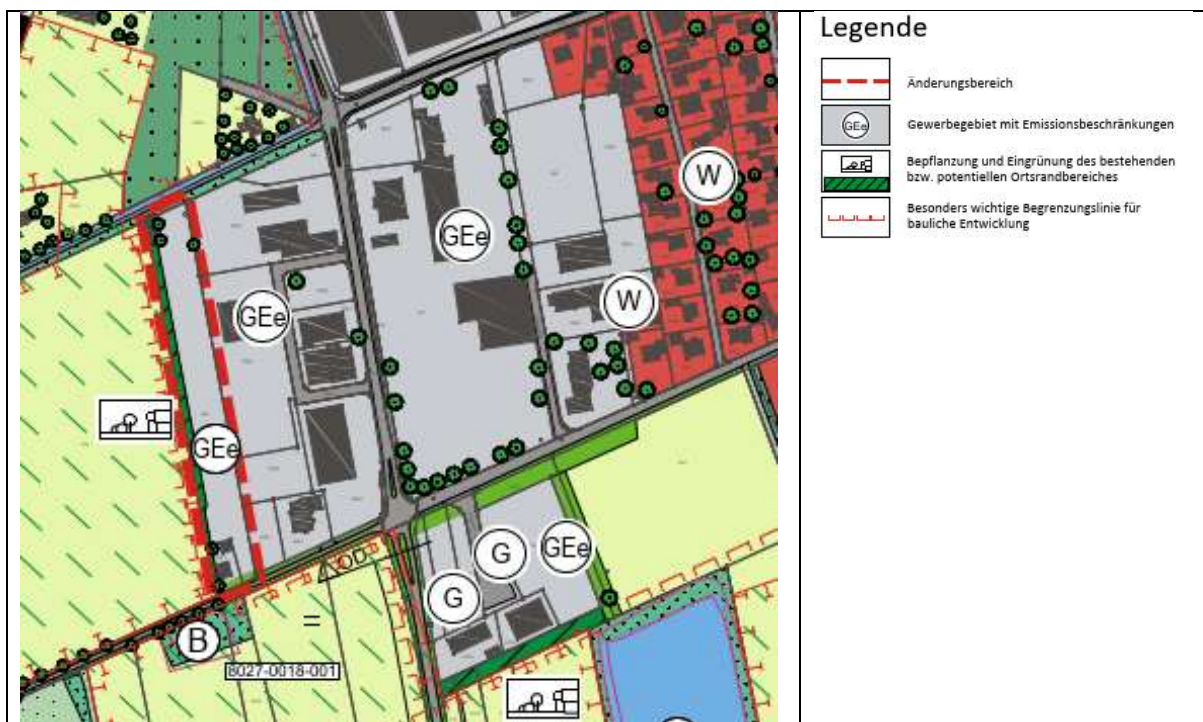


Abbildung 5: Geplante Flächenausweisungen im Änderungsbereich

- Gewerbefläche gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Flächenanteil ca. 0,61 ha.
Ziel: Die Gewerbefläche, beschränkt, dient der Deckung des lokalen Bedarfs von nicht erheblich störenden Gewerbeflächen zur Neuorganisation und Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe. Die Erschließung des Erweiterungsgebiet erfolgt intern über bestehende Betriebsgelände und ist somit sichergestellt.
- Grünfläche als Pufferstreifen für eine ökologisch zielgerichtete Entwicklung der Fläche als Ortsrandeingrünung, ca. 0,11 ha;
Ziel: Die Grünflächen dienen zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und zur Aufwertung der Natur mit ökologisch bedeutsamen Strukturen. Die Randeingrünungen sind mit heimischen naturnahen Gehölzstrukturen anzulegen.
- Verlegung der besonders wichtigen Begrenzungslinie für bauliche Entwicklung
Ziel: Um einer weiteren Ausweitung der baulichen Entwicklung in dem Bereich entgegenzuwirken, wird die besonders wichtige Begrenzungslinie für bauliche Entwicklung verschoben. Sie grenzt damit an Ausgleichsflächen an.

Weitere Änderungsfestlegungen sind nicht vorgesehen.

6 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Plangebiets ist eine Nutzung von Solarenergie grundsätzlich möglich. Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird deshalb empfohlen die Verwendung von Gründächern entsprechend zu regeln.

7 Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der topographischen Lage kann aufgrund des sehr geringen Grundwasserflurabstands im Plangebiet, anstehendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind im Bereich des geplanten Gewerbegebietes geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Wassereintritt auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen.

8 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Im Zuge des Änderungsverfahrens der mittlerweile rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Benningen West“ wurde 2017 ein Lärmschutzgutachten erstellt, das für das parallellaufende Verfahren der 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Benningen West“ genutzt werden kann, um eine konfliktfreie Entwicklung und bedarfsgerechte Erweiterung des Plangebietes nach den geltenden Lärmschutzbestimmungen sicherstellen zu können.

9 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet intern erschlossen. Insofern ist die Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind über das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Gemeinde ist seit Januar 2020 an das Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen angeschlossen. Da es sich um eine geringfügige Bebauungsplanänderung handelt, ist davon auszugehen, dass, die Kläranlage ausreichend Kapazitäten hat, um den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Dies wird im laufenden Verfahren geprüft.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch die Lechwerke AG (LEW) gesichert.

10 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, bestehend aus der Begründung (Seite 1 bis 14), dem Umweltbericht und der Planzeichnung in der Fassung vom __. __. __ dem Gemeinderatsbeschluss vom __. __. __ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Benningen, den

.....
Martin Osterrieder, 1. Bgm.

