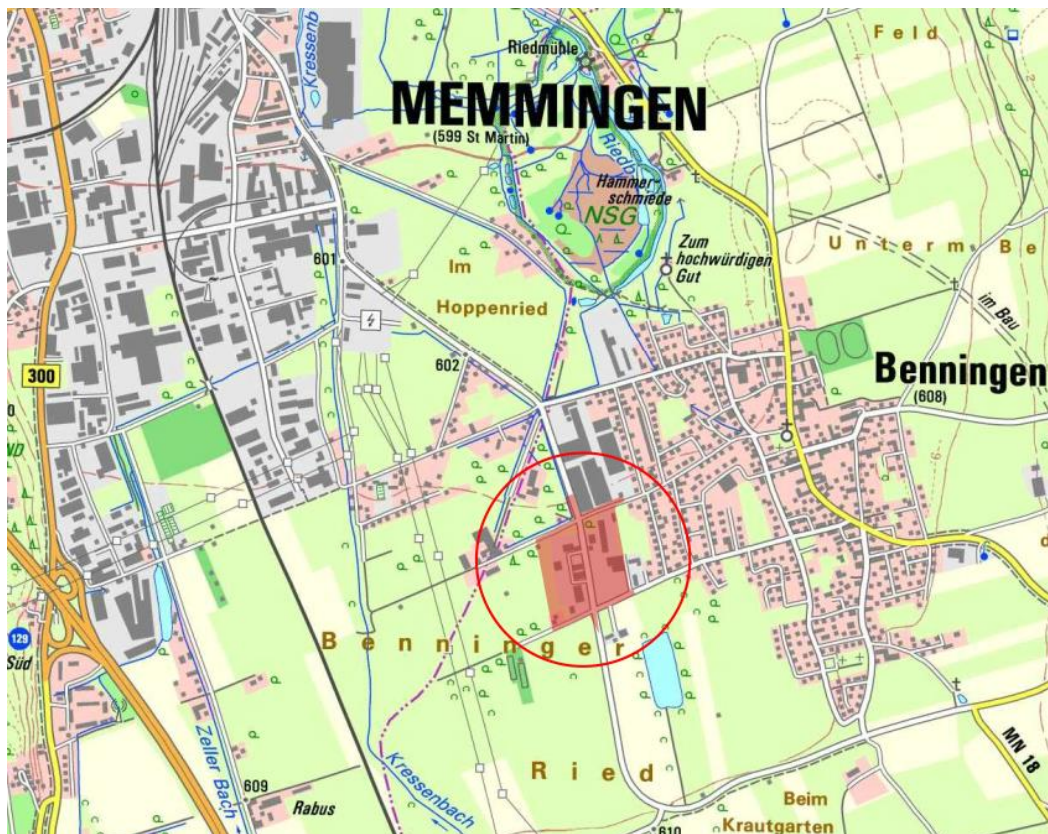


Gemeinde Benningen

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "BENNINGEN WEST" 2. ÄNDERUNG

Satzung & Begründung - Entwurf

22.11.2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Benningen West" 2. Änderung
Satzung & Begründung - Entwurf

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Benningen
Hauptstraße 18
87734 Benningen



Telefon: +49 (0)8331 2538
Telefax: +49 (0)8331 48462

E-Mail: rathaus@benningen-allgaeu.de
Web www.benningen-allgaeu.de

Vertreten durch: Bürgermeister Martin Osterrieder

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner
Elisabeth Bergmann - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 22.11.2017

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| Satzung | 6 |
| 1 Präambel | 6 |
| 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | 8 |
| 2.1 Zeichnerische Festsetzungen | 8 |
| 2.1.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.1.3 Bauweise und Baugrenzen | 9 |
| 2.1.4 Verkehrsflächen | 10 |
| 2.1.5 Flächen für Grünflächen | 10 |
| 2.1.6 Schallschutz | 12 |
| 2.1.7 Sonstige Festsetzungen | 13 |
| 2.2 Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 2.2.1 Dachgestaltung | 14 |
| 2.2.2 Sonstige Festsetzungen | 14 |
| 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 16 |
| 3.1 Planzeichen | 16 |
| 3.2 Sonstiges | 17 |
| Begründung | 20 |
| 1 Planungsanlass | 20 |
| 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen | 21 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) | 21 |
| 2.2 Regionalplan Donau-Iller | 22 |
| 2.3 Flächennutzungsplan Benningen | 23 |
| 2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Benningen West“ | 24 |
| 3 Plangebiet | 25 |
| 3.1 Lage und Größe | 25 |
| 3.2 Aktuelle Nutzung | 25 |
| 3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser | 26 |
| 3.4 Altlastenverdachtsflächen | 27 |
| 3.5 Immissionen und Emissionen | 27 |
| 3.6 Bau- und Bodendenkmäler | 29 |
| 4 Planung | 29 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 4.1 | Städtebauliche Zielsetzung | 29 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 30 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 31 |
| 4.4 | Bauweise und Baugrenzen | 31 |
| 4.5 | Zulässige Trauf- und Wandhöhen | 31 |
| 4.6 | Erschließung | 32 |
| 4.7 | Immissionsschutz | 32 |
| 4.8 | Grünordnung | 35 |
| 4.9 | Dachformen und Dachneigungen | 36 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 36 |
| 5.1 | Wasserversorgung | 36 |
| 5.2 | Schmutz- und Regenwasserbeseitigung | 36 |
| 5.3 | Strom- und Niederstromversorgung | 37 |
| 5.4 | Abfallentsorgung und Winterdienst | 37 |
| 6 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich | 37 |
| 6.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 37 |
| 6.2 | Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen | 38 |
| 6.2.1 | Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung | 38 |
| 6.2.2 | Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs | 40 |
| 6.2.3 | Ausgleichsfläche- und Maßnahmen | 41 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel tags und nachts | 12 |
| Tabelle 2: | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 37 |
| Tabelle 3: | Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs | 41 |
| Tabelle 4: | Übersicht Ausgleichsflächenbilanz | 44 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (unmaßstäblich) | 20 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) | 24 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen West“ vom 15.03.1996 (ohne Maßstab) | 24 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus dem Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Memmingen (Stand 08.02.2012) | 28 |
| Abbildung 5: | Planung der Firma Otto Christ AG - Wash Systems, 07.06.2016 (links - Norden, Rechts - Süden, ohne Maßstab) | 30 |
| Abbildung 6: | Umgriff der Änderungen (emplan, Augsburg, 04.04.2017); GEb 12 wird im Zuge der Entwurfsplanung entfallen! | 33 |
| Abbildung 7: | Übersichtslageplan Schallquellen (emplan, Augsburg, 04.04.2017) | 34 |
| Abbildung 8: | Eingriffsbilanzierung | 40 |
| Abbildung 9: | Übersicht externe Ausgleichsflächen | 43 |
| Abbildung 10: | Übersichtslageplan Geltungsbereich Bebauungsplan (links im Bild) und Geltungsbereich externe Ausgleichsflächen (rechts im Bild) | 43 |

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Benningen den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom __.__.____ mit gesondertem Umweltbericht vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____ mit Ausgleichsflächenplan.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Präambel

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44), der Satzung und der Planzeichnung in der Fassung vom, dem Ausgleichsflächenplan sowie Umweltbericht vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Benningen, den __.__.____

Bürgermeister Martin Osterrieder

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung der Gemeinde Benningen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Benningen, den __.__.____

Bürgermeister Martin Osterrieder

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

GEb

Gewerbegebiet (GEb) gem. § 8 BauNVO, beschränkt;

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zugelassen sind:

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

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl; hier: 0,6.

Siehe Nutzungsschablone

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

Siehe Nutzungsschablone.

TH =
8,00 m

Traufhöhe (TH) hier: 8,0 m, als Maximalmaß

Siehe Nutzungsschablone.

Technische Anlagen und Versorgungsschächte sind max. 2,0m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

FH = max.
15,00 m

Firsthöhe (FH) hier: 15,0 m, als Maximalmaß

Siehe Nutzungsschablone. Technische Anlagen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m über der max. Firsthöhe zulässig.

FOK

Max. zulässige OK-Fertigfußbodenhöhe

Siehe Nutzungsschablone.

Die max. zulässige OK-Fertigfußbodenhöhe für die Bereiche GEb 9, 10, und 11 beträgt +0,50m.

Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

Die max. zulässige OK-Fertigfußbodenhöhe für den Bereich GEb 6 liegt bei 607,10m ü NN.

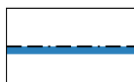
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maßgabe zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Errichtung von Gebäudeuntergeschossen unzulässig.

2.1.3 Bauweise und Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise (a)

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



Baugrenze

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

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

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

2.1.4 Verkehrsflächen

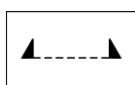


Straßenverkehrsfläche einschl. Fuß- und Radweg

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc. Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflastre, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen zu durchgrünen.

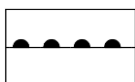


Straßenbegrenzungslinie



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

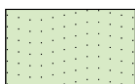
Genauere Lage der Zufahrten werden vor Ort festgelegt



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

2.1.5 Flächen für Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Als Bestandteil von Verkehrsanlagen. Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise für Begleitgrün und Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen. Eine Anpflanzung von Gehölzen in entsprechender Qualität (siehe Pflanzliste Ziff. 3.2) ist zulässig.



Private Grünfläche

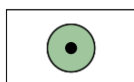
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Eingrünung von Grundstücken bzw. Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Nebenanlagen (gem. Ziff. 2.2).

Pflanzmaßnahmen gemäß Pflanzliste (Ziff. 3.2) sind in Gruppen von 3 bis 10 Stück vorwiegend entlang der Industriestraße zu pflanzen. Das Baum-Strauchverhältnis beträgt 1:6 und die Pflanzdichte je Gehölz 1,5m².

Des Weiteren sind pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mind. 3 Bäume gem. Pflanzliste (Ziff. 3.2) zu pflanzen.

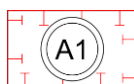
Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.

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

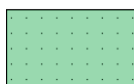


Zu erhaltender Bestandsbaum

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum mind. II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 3.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bestandsschutz

Siehe Umweltbericht.



Extensivwiese mit Steinhaufen

Siehe Umweltbericht.



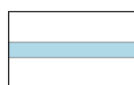
Schlehenhecke

Siehe Umweltbericht.



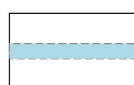
Strauchhecke

Siehe Umweltbericht.



Entwässerungsmulden (temporär wasserführend)

Für die Eingrünung sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste (Siehe Ziff. 3.2) zu verwenden. Die Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulden nicht behindert wird. Der Deckungsgrad der Feldgehölze auf der Grünfläche – Versickerungsmulde beträgt 30%. Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.



Entwässerungsmulden, Verrohrung



Uferschutzstreifen

Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Siehe Pflanzliste Ziff. 3.2). Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.

2.1.6 Schallschutz

GEb 6

Schallschutz beschränktes Gewerbegebiet GEB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} tags (7:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22.00 – 7.00 h) nicht überschreiten. Es gelten die nachstehenden zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP):

Tabelle 1: Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags und nachts

| Teilfläche | Größe in ha | IFSP [dB(A) / m ²] | |
|------------|-------------|-----------------------------------|-------|
| | | Tag | Nacht |
| GEb 6 | 2,04 | 63 | 49 |

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Rechenvorschrift:

Die Ermittlung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile erfolgt nach DIN ISO 9613-2:1996 nach dem alternativen Verfahren. Die Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile aus den IFSP erfolgt unter Ansatz einer Ausbreitungsrechnung unter ebenen Bedingungen im 500 Hz-Frequenzband. Schallpegelmindernde Hindernisse und Reflexionen sind nicht zu berücksichtigen. Die Quellenhöhe ist mit 2 m über Gelände anzusetzen, die Immissionsorthöhe in 6 m über Gelände. Eine meteorologische Korrektur ist nicht in Ansatz zu bringen.

Vorhaben und Teile von Vorhaben sind auch dann genehmigungsfähig, wenn nachgewiesen ist, dass alle Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs i. S. von Punkt 2.2 der TA Lärm der jeweils in Anspruch genommenen Fläche liegen.

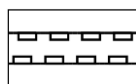
Bestehende Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet bleiben hiervon unberührt.

- GEb 9** „Für das Gewerbegebiet 9 mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22:00 bis 07:00 Uhr) nicht produzieren und keinen Liefer- und Besucherverkehr aufweisen.“
(Festsetzung aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Benningen-West.)
- GEb 10** „Für das Gewerbegebiet 10 mit beschränkten Emissionen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten immissionswirksamen Schalleistungspegel LW“ nachts (22:00 bis 7:00 Uhr) 50 dB(A) in Richtung des Bezugsortes Allgemeines Wohngebiet westlich der Birkenstraße und 56 dB(A) in Richtung des Bezugsortes Wohngebäude Triebweg 60 (Flurstück Nr. 385/1) nicht überschreiten.“
(Festsetzung aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Benningen-West.)
- GEb 11** „Für das Gewerbegebiet 11 mit beschränkten Emissionen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten immissionswirksamen Schalleistungspegel LW“ nachts (22:00 bis 7:00 Uhr) 50 dB(A) in Richtung des Bezugsortes Allgemeines Wohngebiet westlich der Birkenstraße und 54 dB(A) in Richtung des Bezugsortes Wohngebäude Triebweg 60 (Flurstück Nr. 385/1) nicht überschreiten.“
(Festsetzung aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Benningen-West.)

2.1.7 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Leitungsrecht

Zugunsten der Gemeinde Benningen.



Bauverbotszone

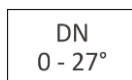
Die Bauverbotszone von mind. 6 m ab Straßenrand geht aus der Bestandssituation hervor und gilt für die angrenzende Kreisstraße (Industriestraße MN 18 bis Abschnitt 100 bei KM 0,590, ab hier liegt die Bauverbotszone 15m vom Fahrbahnrand).

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Dachgestaltung



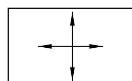
Zulässige Dachformen Hier: Satteldach und Flachdach, gilt für das Hauptgebäude. Siehe Nutzungsschablone.



Zulässige Dachneigungen

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Siehe Nutzungsschablone.



Firstrichtung

Die festgesetzte Firstrichtung gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

2.2.2 Sonstige Festsetzungen

Fassaden- gestaltung

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

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

Dachüberstände

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

Bedachung

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

Zulässig sind außerdem Dachbegrünungen.

Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) auf Gebäuden sind zulässig.

Aufständerungen sind nur in einer Höhe von max. 1,0 m über Dachhaut zulässig.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in einer Höhe bis maximal 2,0 m, innerhalb der privaten Grundstücksflächen

mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten/Ortsrandeingrünung) so anzuordnen, dass die Grundstückseinfriedung mittig in dieser Fläche liegt und zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung mindestens einzeilige Pflanzenreihe möglich ist.

Boden- versiegelung und Regenwasser- bewirtschaftung

Im Baugebiet ist zumindest zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Gesammeltes Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grund versickert werden. Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Mulden über eine mindestens 0,3m mächtige Filterschicht innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Versickerungsmulde zu versickern. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass Wasserstände von mehr als 0,5m ausgeschlossen sind. Zwischen der Unterkante der Versickerungsmulde und dem höchsten Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

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

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

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

Abgrabungen

Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulden bei hoch anstehendem Grundwasserspiegel sind jeweils nur bis zu einer Höhe

von max. 0,80 m zulässig. Hierzu ist natürlich anzustehendes Material aus Kies-/Sandgruben zu verwenden.

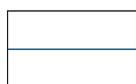
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maßgabe zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Errichtung von Gebäudeuntergeschossen unzulässig.

Werbeanlagen

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

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

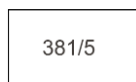
3.1 Planzeichen



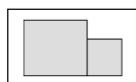
Bestehende Grundstücksgrenzen



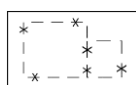
Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung



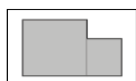
Bestehende Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Abriss bestehende Haupt- und Nebengebäude



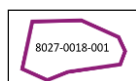
Geplante Haupt- und Nebengebäude



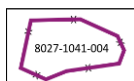
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen
Bebauungsplans „Benningen West“ (15.03.1996)**



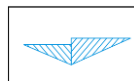
**Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität
(hier: Transformatorenstation)**



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Auflösung Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von 0,8 m über dem Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

Ausgenommen sind Hochstammbäume mit einem Kronenansatz von 2,70 m über Geländeoberkante (GOK).

3.2 Sonstiges

Pflanzliste

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Sträucher:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Stachelbeere | Ribes grossularia |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Johannisbeeren | Ribes nigra, R. alpina |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Europ. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Obstbäume als Hochstämme

Für Uferschutzstreifen sind Pflanzenarten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

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

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

Archäologische Funde

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf

von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Landwirtschaftliche Emissionen

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

Auffälligkeiten bei Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Bereich Fl.-Nr. 387 Altlasten erkundet, wobei eine fachgerechte Entsorgung durchzuführen ist. Des Weiteren liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Grundwasserstände

Das betroffene Gebiet weist sehr geringe Grundwasserflurabstände auf (bis < 1m), daher sind die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen. Des Weiteren sind Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwassersiegel herzustellen.

Kabeltrassen

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

Plangenaugigkeit

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

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Benningen plant die Änderung eines Teils des bestehenden „Bebauungsplans West“ als Bebauungsplan „Benningen West“ 2. Änderung mit integrierter Grünordnung, da die Firma Otto Christ AG - Wash Systems die Erweiterung Ihrer Produktions- und Lagerflächen plant. Die Änderung soll teilweise im Bereich der Riedstraße ermöglicht werden.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Benningen West“ werden neu gefasst. Inhaltlich wird auf die bisherigen Festsetzungen Bezug genommen. Die wesentlichen Änderungen die sich durch die Erweiterung ergeben, sind bereits in der Einleitung dargestellt. Der nichtbehandelte bzw. außerhalb des neuen Geltungsbereiches liegende Teil des Bebauungsplanes bleibt weiter in seiner Form rechtskräftig.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes umfasst:

- Im Bereich GEb6 wird die TH von 8 m auf eine max. Trauf bzw. Firsthöhe von 15 m festgesetzt
- die Überbauung der Biotope an der Industriestraße
- die teilweise Aufhebung der Riedstraße zwischen Industriestraße und Ulmenstraße
- Umgestaltung der Ulmenstraße in der Lage

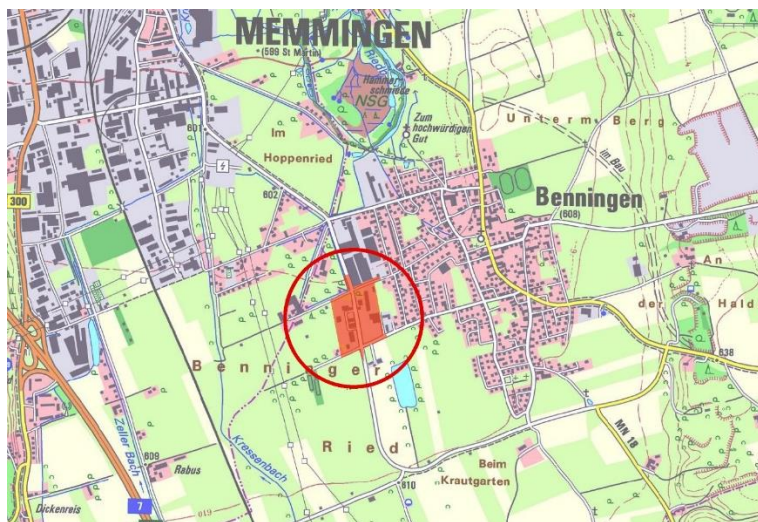


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (unmaßstäblich)

Die Gemeinde Benningen liegt zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Markt Ottoberun, östlich der BAB 7 (Ulmer – Kempten) und südlich der BAB 96 (Lindau – München), im Allgäu. Der

Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 6,4 ha und wird Norden von bestehenden Gewerbebetrieben und im Osten durch bestehende Wohngebäude begrenzt. Im Süden und Westen geht der Geltungsbereich in offene Landschaft (hier: landwirtschaftliche Fläche) über.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2003 liegt die Gemeinde Benningen landesplanerisch im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, in unmittelbarer Nähe der BAB 96 (München – Memmingen – Lindau) und der BAB 7 (Ulm – Kempten).

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen 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 soll 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 im ländlichen Raum

(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 Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sicher kann.*

3.1 Flächensparen:

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

(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 erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden 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.*

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

2.2 Regionalplan Donau-Iller

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

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

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

Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

Wirtschaft

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

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

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

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

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

Landwirtschaft

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

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

Den Zielen der Regionalplanung wird mit der gegenständlichen Planung entsprochen.

2.3 Flächennutzungsplan Benningen

Für die Gemeinde Benningen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 15.07.1997 vor.

Innerhalb dieses Planes ist der Geltungsbereich bereits überwiegend als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen dargestellt. Im Norden, Westen und Süden wird der Bereich von Entwässerungsgräben mit Uferschutzstreifen begrenzt. Entlang der Straßen Triebweg, Industriestraße und Riedstraße verläuft eine unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung. Innerhalb des Plangebietes sind

zudem die beiden biotopkartierten Gehölzbestandteile sowie einzelne Gehölze im Süden des bestehenden Gewerbegebietes dargestellt. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen mit besonderer ökologischer Bedeutung (Grundwasserschutz langfristiges Ziel: extensive Grünlandnutzung, Erstaufforstung nicht wünschenswert) an.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Benningen West“

Der Bebauungsplan „Benningen West“ aus dem Jahr 1996 setzt im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiete mit beschränkten Emissionen fest.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen West“ vom 15.03.1996 (ohne Maßstab)

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Benningen West“ werden neu gefasst. Inhaltlich wird auf die bisherigen Festsetzungen Bezug genommen. Die wesentlichen Änderungen die sich durch die Erweiterung ergeben, sind bereits in der Einleitung (siehe Ziff. 1, der Begründung) dargestellt. Der nichtbehandelte bzw. außerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Bereich bleibt weiter in seiner Form rechtskräftig.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Benningen West“ 2. Änderung umfasst ca. 6,4 ha. Der Planumgriff liegt im Regierungsbezirk Schwaben, im Landkreis Unterallgäu, Gemarkung Benningen und umfasst die folgenden Flurnummern:

385/2, 385/3, 385/4, 385/5, 385/6, 386, 386/2, 386/3, 386/4, 386/5, 386/6, 386/7, 386/8, 386/10, 387, 388/1

und Teilflächen aus:

94/2, 201/1, 375/2, 375/3, 378, 379, 381, 381/3, 381/5, 381/6, 382/2, 382/10, 386/11, 388/4, 422, 422/3, 423/5, 423/6, 423/7, 423/9, 424 und 430.

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

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Westen des Geltungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Südwesten befindet sich ein Wohnhaus, welches als solches genutzt wird. Ansonsten wird der der Geltungsbereich entsprechend der zulässigen Nutzung als Gewerbefläche genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind verschiedene gewerblich genutzte Betriebe vorhanden, wie:

- Trautwein – Fahrzeugbau GmbH (Spezial-Fahrzeugbau, Garagentransporter, Tandem-Holzanhänger, Fahrzeugboden),
- Schreinerei Herbert Vogler (Schreinerei, Möbelbau),
- Bilgeri GmbH & Co. Transportunternehmen KG
- GAUM – Garten- und Kommunaltechnik.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Ludwig Gaum GmbH (Logistikunternehmen) möchte sich die Otto Christ AG - Wash Systems ansiedeln. Zurzeit stehen einzelne Gebäude leer und sollen abgerissen werden.

Des Weiteren befinden sich die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches, die entsprechend als solche genutzt werden.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Geologie

Eine Baugrunduntersuchung wurde zum derzeitigen Stand nicht durchgeführt, da in den übergeordneten Planungen kein Hinweis auf eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit aufgezeigt wird. Es ist zu empfehlen vor Baubeginn eine Erkundung durchzuführen. Die Ausführungen dieser Baugrunderkundung sind zu beachten.

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

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

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

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

Grund- und Oberflächenwasser

Wasserschutzgebiete liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Süden und Norden die zeitweise wasserführenden Entwässerungsgräben der ehemaligen ver-

moorten Fläche des Benninger Rieds. Ca. 550 m westlich des Geltungsbereiches verläuft der Kressenbach, der eine regionale Verbundachse im Biotopverbund von Still- und Fließgewässern darstellt. Aufgrund der Entfernung gehen von der gegenständlichen Planung jedoch keine negativen Beeinträchtigungen auf die regionale Verbundachse aus. Südöstlich des Plangebiets liegt in ca. 160 m Entfernung ein Baggersee, der durch einen ehemaligen Abbau entstanden und derzeit von Hecken und Feldgehölzen in den Uferbereichen umgeben ist.

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

Maßnahmen in diesem Bereich sind als äußerst kritisch zu beurteilen. Generell sind z.B. Grabungen, die im Grundwasserschwankungsbereich bzw. in einem Abstand von 2 m zum höchsten Grundwasserstand stattfinden, wasserrechtlich zu behandeln.

Außerdem ist weiter zu beachten, besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit, bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) sowie auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

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

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Bereich Fl.-Nr. 387 Altlasten erkundet, wobei eine fachgerechte Entsorgung durchzuführen ist. Des Weiteren liegen innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

3.5 Immissionen und Emissionen

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

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

Fluglärm

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



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Memmingen (Stand 08.02.2012)

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

Verkehrs- und Gewerbelärm

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

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

Um diesen Konflikt zu lösen wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die u.a. Festsetzungsmöglichkeiten für den gegenständlichen Bebauungsplan vorgibt, siehe dazu Kapitel 4.7 dieser Begründung.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler¹ vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahme“ unter Ziff. 3.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht Erweiterungsflächen für Gewerbeflächen vor, um den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Auf der aktuell brachliegende Gewerbefläche der ehemaligen Firma Ludwig Gaum GmbH (Logistikunternehmen) beabsichtigt die Firma Otto Christ AG - Wash Systems, die derzeit auf der angrenzenden nördlichen Fläche angesiedelt ist, sich nach Süden hin zu erweitern. Die Gebäude auf dem Grundstück werden, bis auf das Gebäude der Schreinerei, entfernt. Der Bebauungsplan soll die Grundlage zum Bau einer Logistikhalle ermöglichen, die im geplanten Bereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht realisierbar wäre. Das geplante Gebäude ist mit ca. 15 m Höhe i. M. ca. 6 m höher als die umliegenden Gebäude. Diese städtebauliche Situation ist durch die südlich angrenzenden hohen Bestandsbäume, die zu erhalten sind, abgemildert. Außerdem wird durch das vorhandene Gewerbegebiet südlich des Triebwegs und dessen Gebäudehöhe, sowie die Bepflanzung des Weihergrundstücks, die Dominanz des Logistikgebäudes gemildert. Die geplante Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern des gesamten Grundstücks soll die Einbindung und optische Verbesserung erwirken. Weitere Änderungen die das städtebauliche Erscheinungsbild des vorhandenen Gewerbegebiets verändern würden, sind nicht erfolgt.

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

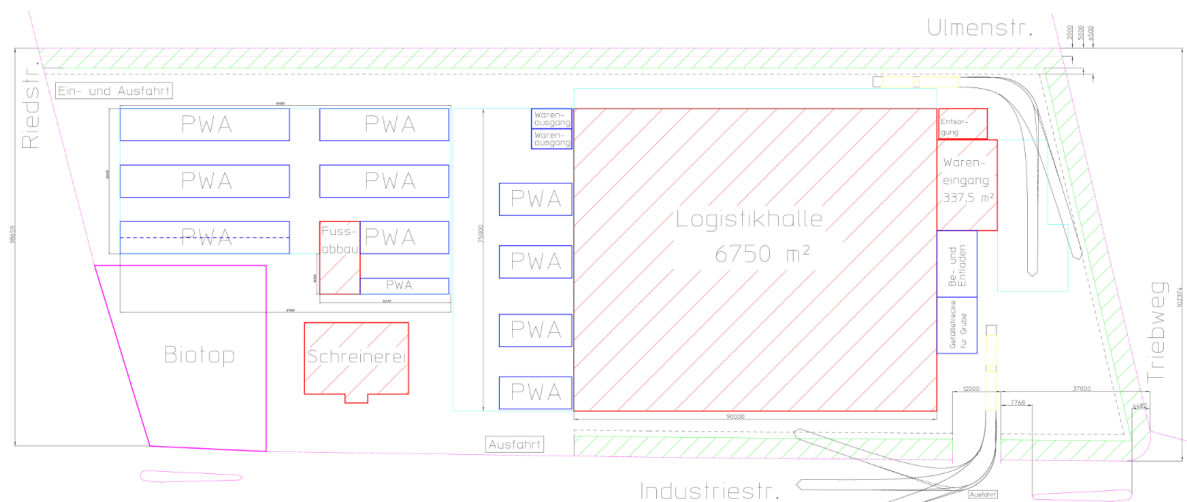


Abbildung 5: Planung der Firma Otto Christ AG - Wash Systems, 07.06.2016 (links - Norden, Rechts - Süden, ohne Maßstab)

Die Erschließung des Gewerbegebietes einschließlich anfallendem Verkehr und LKW-Verkehr soll sich weiterhin über die vorhandene Industriestraße abgewickelt werden. Durch die Nutzungsänderung des Riedweges zu Gewerbegebietsfläche auf der Länge der Fa. Christ wird gleichzeitig die Lärmbelastung des östlich gelegenen Wohngebiets durch das An- und Abfahren des Verkehrs zum Gewerbegebiet, reduziert. Dies wird verstärkt, da die Erschließung der Fläche GE 6 (Fa. Christ) nicht über die Ulmenstraße (Verbot für Ein-Ausfahrten) erfolgen darf. Eine Not- Zu und Ausfahrt ist erlaubt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan.

Gewerbegebiet beschränkt (nach § 8 BauNVO):

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

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

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

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebietes richtet sich nach den Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplans „Benningen West“. Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebietes liegt zum größten Teil deutlich unter den Grenzwerten des § 17 BauNVO und werden vom bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen, die Fläche GEB 6 soll für die Fa. Christ eine Logistikhalle aufnehmen, um dies zu ermöglichen wurde die GRZ und die GFZ an die Planung des Logistikgebäudes angepasst. Aufgrund der direkten Nähe zum bestehenden Wohngebiet dient diese Begrenzung der städtebaulichen Verträglichkeit in der Gemengelage Gewerbe-Wohnen, durch die geplante einseitige Nutzung der Ulmenstr. Richtung Osten kann auch der Zulieferverkehr zur Logistikhalle nur über die Industriestraße erfolgen.

4.4 Bauweise und Baugrenzen

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

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

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

4.5 Zulässige Trauf- und Wandhöhen

Für das gesamte Plangebiet sind max. Trauf- und Wandhöhen festgesetzt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und im Gebiet GE6 geändert wurden. Durch diese Festsetzungen soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Gebäudekubatur bewirkt werden.

Durch die Festsetzungen von privaten Eingrünungen und öffentlichen Ortsrandeingrünungen werden die bestehenden und zukünftigen gewerblich genutzten Gebäude aus Richtung Süden und Westen gut in die Landschaft eingebunden.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits gegeben und erfolgt hauptsächlich über die bereits vorhandene Industriestraße MN 18, die von Norden nach Süden mittig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Das Ziel ist es, den vorhandenen Lastkraftverkehr auf dieser Straße zu bündeln und das angrenzende Wohngebiet im Osten verkehrstechnisch ruhiger zu gestalten. Die kreuzende Riedstraße wird in Richtung Osten bis Einmündung Ulmenstraße der geplanten Erweiterung der Firma Otto Christ AG - Wash Systems zugeschlagen, wobei der Zugang zu den vorh. Versorgungsleitungen für die Gemeinde gewährleistet sein müssen (Leitungsrecht). Um von der Ortsmitte entlang der Riedstraße auf die Industriestraße zu gelangen, wird die im Bebauungsplan „Benningen West“ aus dem Jahr 1996 geplante und bereits noch nicht durchgängig befahrbare Ulmenstraße neu überplant. Die Riedstraße mündet in die geplante Ulmenstraße die den Anschluss an die Ortsmitte sowie den Anschluss, über den Triebweg, an die Industriestraße gewährleistet. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft in West - Ost Richtung der Triebweg in Richtung Ortsmitte.

4.7 Immissionsschutz

Der bestehende Bebauungsplan „Benningen West“ umfasst ein beschränktes Gewerbegebiet, welches direkt an Wohnnutzung im Osten angrenzt. Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits schalltechnisch geregelt und gliedert sich in insgesamt 11 beschränkte Gewerbeflächen (GEb 1 bis GEb 11). Die einzelnen Flächen weisen sehr unterschiedliche schalltechnische Regelungen auf, wobei bei allen Flächen die verkürzte Tagzeit von 7.00 bis 22.00 Uhr gilt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Regelungen für die Teilfläche GEb 6 angepasst. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden schalltechnisch so belassen wie sie sind und mithin ihren schalltechnischen Rechten nicht angetastet.

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

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

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

Vorhaben Teilfläche GEb 6

Geplant ist auf den Flur-Nummern 387, 386/2 und 386/1 (derzeit die Ulmenstraße) die Errichtung einer Logistikhalle der Fa. Otto Christ AG mit einer Höhe von ca. 15 m über Gelände, einem Warenein- und Ausgang, einem Entsorgungsbereich, sowie Verkehrsflächen und einem Außenlager für Portalwaschanlagen. Ein vorhandenes Biotop am Nordrand der Fläche soll als Lkw-Parkplatz umgenutzt werden. Weitere Informationen zu den Betriebszeiten, Warenein- und Ausgängen, Fahrverkehre, etc. werden ausführlich im 6. Kapitel der Schalltechnischen Untersuchung behandelt.

Die bestehenden Einrichtungen auf dem Areal werden mit Ausnahme eines ehemaligen Schreinereigebäudes auf der Westseite des Areals rückgebaut.

Die sonstigen bestehenden gewerblichen Flächen (GEb 9, 10 und 11) westlich des GEb 6 werden schalltechnisch nicht überplant.

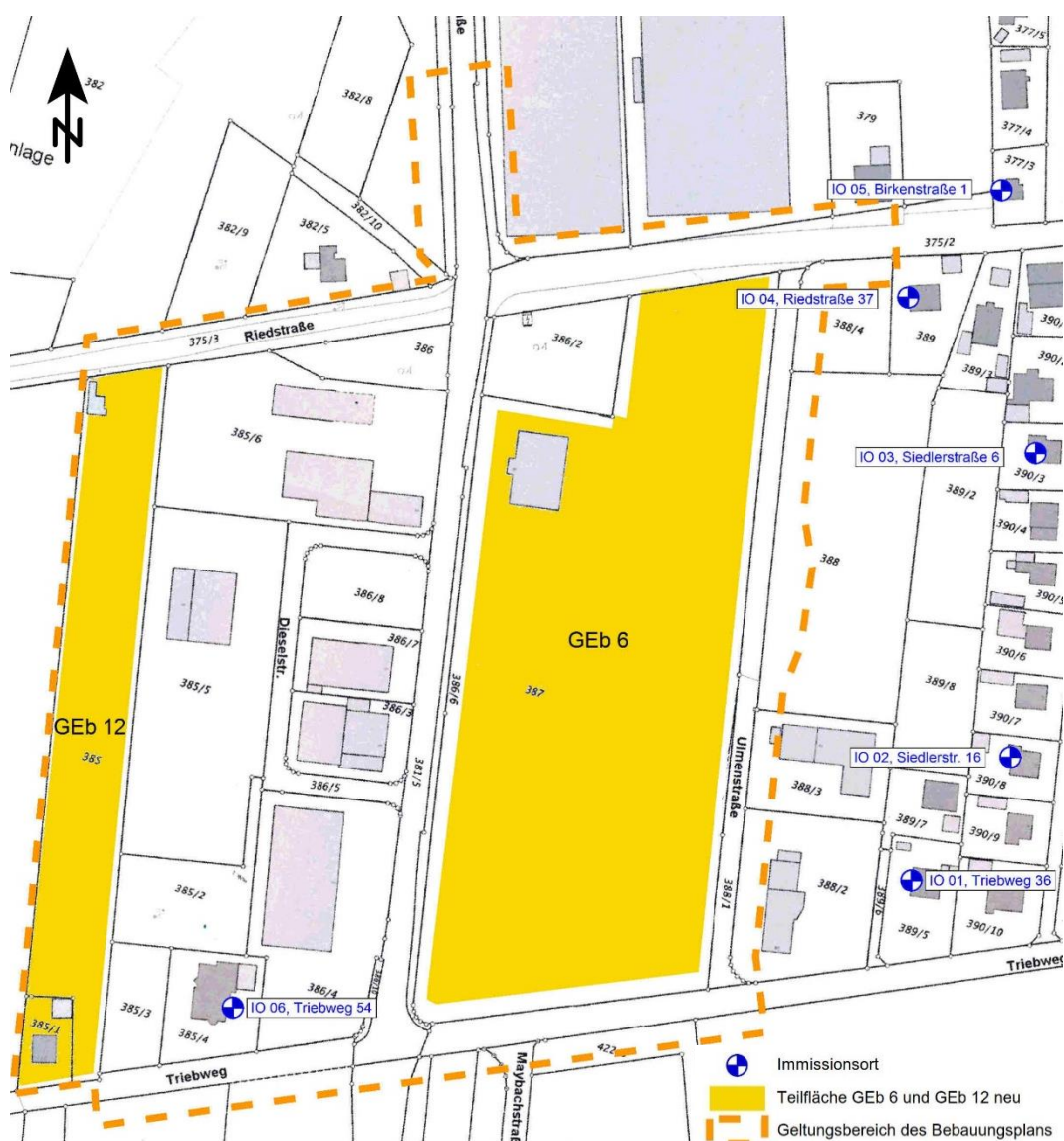


Abbildung 6: Umgriff der Änderungen (emplan, Augsburg, 04.04.2017); GEb 12 wird im Zuge der Entwurfsplanung entfallen!

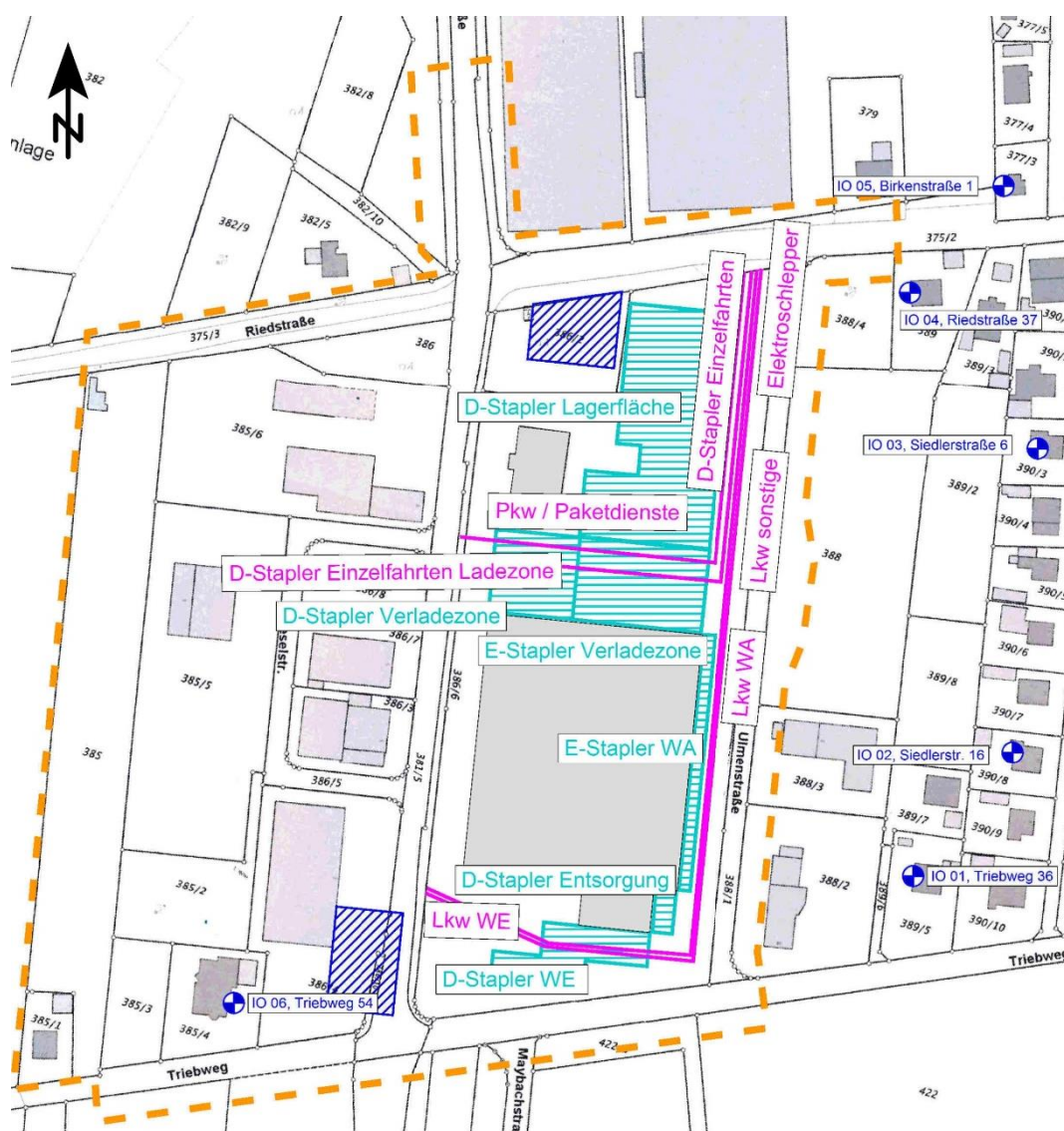


Abbildung 7: Übersichtslageplan Schallquellen (emplan, Augsburg, 04.04.2017)

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

Ergebnis Teilfläche GEb 6

Die Berechnung zeigt, dass der für das GEb 6 festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel von $LWA'' = 63 \text{ dB(A)}$ ausreichend ist, um das Emissionsverhalten des Betriebs ausreichend abzubilden (vgl. Tabelle 7.2, Tagzeitraum).

In der Nachtzeit ist ausweislich der berechneten Pegeldifferenzen in Tab. 7.2 zwischen Tag- und Nachtzeitraum ein um 14 dB(A) geringerer flächenbezogener Schallleistungspegel von $LWA'' = 49 \text{ dB(A) / m}^2$ ausreichend.

Hinweis: Die Notwendigkeit der Schallleistung in Höhe von 49 dB(A) / m² ergibt sich ausschließlich aus dem Umstand, dass die Nachtzeit im Bebauungsplan um eine Stunde bis 7 Uhr verlängert ist. Wäre der übliche Zeitraum von 6-22 Uhr gewählt worden lägen nahezu alle Aktivitäten außer Parkverkehr im Tagzeitraum, und für die Nachtzeit würde nur ein sehr geringer zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel erforderlich. Wir regen an, bei künftigen Überplanungen des Gebiets das Ende der Nachtzeit auf 6 Uhr zurückzunehmen.

Zusammenfassung

1. Die bestehenden Regelungen zum Schallschutz tagsüber für das GEb 6 sind der Höhe nach ausreichend für die vorgesehene gewerbliche Nutzung der Otto Christ AG und bedürfen keiner Änderung, werden jedoch neu gefasst.
2. Für die Nachtzeit ist in die Satzung ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 49 dB(A) / m² für die Fläche GEb 6 erforderlich, um dem Emissionsbedarf der ansiedlungswilligen Firma Otto Christ AG Rechnung zu tragen.
3. Auf der Grundlage einer typisierenden Einschätzung der gegebenen gewerblichen Vorbelastung ist davon auszugehen, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Summe aller Geräuscheinwirkungen an der für das Vorhaben relevanten Nachbarbebauung eingehalten werden.
4. Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird ebenfalls tags und nachts eingehalten.

4.8 Grünordnung

Im Westen des Plangebiets wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 5,00 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Durch eine standortgerechte Bepflanzung wird ein charakteristischer Ortsrand entwickelt, welcher gleichzeitig als Lebensraum für viele Tier- und Insektenarten dient.

Des Weiteren sind innerhalb der Grundstücke Eingrünungen mit ca. 5,00 m breiten Streifen (auf Privatgrund) festgesetzt. Die Flächen dienen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung zum Aufbau einer lockeren Eingrünung von Grundstücken. Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Pflanzmaßnahmen gemäß der Pflanzliste sind in Gruppen von 3 bis 10 Stück vorwiegend entlang der Industriestraße zu pflanzen. Das Baum-Strauchverhältnis beträgt 1:6 und die Pflanzdichte je Gehölz 1,5m². Darüber hinaus sind pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mind. 3 Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

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

Entlang der Gräben sind Uferschutzstreifen geplant beziehungsweise im Bestand vorhanden, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen. Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflügen.

4.9 Dachformen und Dachneigungen

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

Auf eine Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde auf Grund der bereits bestehenden Gebäude verzichtet.

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

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

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

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

Solartechnische Anlagen sind in gleicher Dachneigung sowie in Aufständern nur in einer Höhe von max. 1,0 m über Dachhaut zulässig.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

5.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

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

Auf den Erschließungsstraßen anfallendes Niederschlagswasser ist flächig im angrenzenden Ufer-
schutzstreifen zu versickern.

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

5.3 Strom- und Niederstromversorgung

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

5.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räu-
mungsdienst.

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

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

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Aus- gleich

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme |
|------------------|---|--|
| Mensch | Lärmimmission, ge- ringe Veränderung des Landschaftsbil- des | Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (z. B. TA-Lärm) und von Lärmemissionskontingenten, die nicht überschritten werden dürfen, um eine Beeinträchtigung der Anwohner der be- nachbarten Wohngebiete zu vermeiden; Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen; Herstellung einer wirksa- men Randeingrünung |

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme |
|-----------------------|---|---|
| Klima / Luft | Versiegelung und verkehrsbedingte Schadstoffe | Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Pflanzen); Reduzierung der Flächenversiegelungen mit Festlegung der GRZ auf 0,8 und Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich; |
| Boden | Abtrag und Bodenversiegelung | sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz |
| Wasser | Überdeckung, GW-Qualität / Gewässergüte | Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers in Grünflächen |
| Landschaftsbild | Fernwirkung | Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Eingrünung |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturhistorische Bedeutung | Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG.; |
| Tiere und Pflanzen | Veränderung des Lebensraumes | Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und 28.02. Weitestgehender Erhalt der Gehölzstrukturen (Randeingrünung) |

6.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

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

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

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003),

die vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) herausgegeben wurde.

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

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit der Eingriffe, die zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führen, wie nachfolgend aufgeführt beurteilt. Aus naturschutzfachlicher Sicht verbleiben durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Benningen West“ 2. Änderung folgende wesentliche Eingriffe:

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

Bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche werden die wesentlichen Änderungen, die sich gegenüber dem bereits genehmigten Bebauungsplan „Benningen West“ ergeben als Eingriff bilanziert. Dies betrifft insbesondere die Überbauung von Randeingrünungen im Westen sowie geringfügig im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Ferner werden die beiden Biotope aufgrund des Funktionsverlustes mit dem Faktor 2,0 ausgeglichen (s. u.), es bleiben aber in diesen Bereichen auch Gehölze erhalten.

Darüber hinaus werden bereits versiegelte Bereiche (Straßen, Wege und Gebäude) sowie Bereiche in denen sich durch das Vorhaben keine Verschlechterungen im Vergleich zur Bestandssituation ergeben nicht mit bilanziert. Durch die vorhabenbedingt verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden sowohl Gebiete mittlerer als auch hoher Bedeutung (Biotope) beeinflusst, die im Folgenden näher erläutert werden.

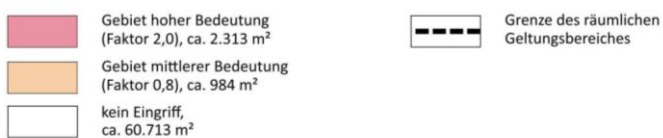


Abbildung 8: Eingriffsbilanzierung

6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Aus den oben beschriebenen Kompensationsfaktoren und den ermittelten Eingriffsflächen leitet sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von rund 5.384 m² ab (Tabelle 3).

Tabelle 3: Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs

| Bestand | Geplante Nutzung | Eingriffsfläche [m ²] | Kompensationsfaktor | Ausgleichsflächenbedarf [m ²] |
|---|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|---|
| Gebiete mittlere Bedeutung (Eingrünung) | Versiegelung, Überbauung | 948 | 0,8 | 758 |
| Gebiete hoher Bedeutung (Biotope) | Versiegelung, Überbauung | 2.313 | 2,0 | 4.626 |
| Summe | | | | 5.384 |

6.2.3 Ausgleichsfläche- und Maßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnung verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und wurden in 2014 bereits in den Grundzügen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erörtert.

Externe Ausgleichsflächen

Die drei externen Ausgleichsflächen liegen östlich des Eingriffsgebietes, ca. 1,2 km südöstlich des Gemeindezentrums von Benningen, Gemeinde und Gemarkung Benningen (siehe Abbildung 9).

Ausgleichsfläche A1

Flurnummer: 262/1 TF, 262/2 TF

Größe: 3.167 m²

Bestand: Grünland, vereinzelt Sträucher

Ziel: Sicherung der nicht biotopkartierten Bestände und Aufbau einer dem Biotop vorgelagerten Strauchhecke, die die Gehölzbestände des Biotops vor Wind und intensiver Sonneneinstrahlung schützt; Extensivierung der übrigen Fläche und Anlage von Steinhaufen (ggf. auch Wurzelstöcken), um die Fläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abzugrenzen; Verzicht auf die Verwendung von Dünger sowie Herbiziden und Pestiziden

Pflege: Zweimalige Mahd der Extensivwiese (1. Schnitt nicht vor Ende Juni, 2. Schnitt nicht vor Ende September); bei Bedarf Gehölzpflege durch sachgerechten Rückschnitt einzelner Gehölze

Ausgleichsfläche A2

Flurnummer: 263/2 (Teilfläche)

Größe: 896 m²

Bestand: Grünland, vereinzelt Sträucher

Ziel: Sicherung der nicht biotopkartierten Bestände und Aufbau einer dem Biotop vorgelagerten Strauchhecke; Anpflanzung und Entwicklung einer freistehenden Schlehenhecke; Extensivierung der übrigen Fläche und Anlage von Steinhaufen (ggf. auch Wurzelstöcken), um die Fläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abzugrenzen; Verzicht auf die Verwendung von Dünger sowie Herbiziden und Pestiziden

Pflege: Zweimalige Mahd der Extensivwiese (1. Schnitt nicht vor Ende Juni, 2. Schnitt nicht vor Ende September); bei Bedarf Gehölzpflege durch sachgerechten Rückschnitt einzelner Gehölze

Ausgleichsfläche A3

Flurnummer: 262 (Teilfläche)

Größe: 3.258 m²

Bestand: Grünland, vereinzelt Sträucher

Ziel: Sicherung der Bestandsgehölze und Entwicklung einer durchgehenden Hecke durch Schließung von Bestandslücken über ergänzende Anpflanzungen; Anpflanzung und Entwicklung einer freistehenden Schlehenhecke im nördlichen Bereich; Extensivierung der übrigen Fläche und Anlage von Steinhaufen (ggf. auch Wurzelstöcken), um die Fläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abzugrenzen; Verzicht auf die Verwendung von Dünger sowie Herbiziden und Pestiziden

Pflege: Zweimalige Mahd der Extensivwiese (1. Schnitt nicht vor Ende Juni, 2. Schnitt nicht vor Ende September); bei Bedarf Gehölzpflege durch sachgerechten Rückschnitt einzelner Gehölze



Abbildung 9: Übersicht externe Ausgleichsflächen

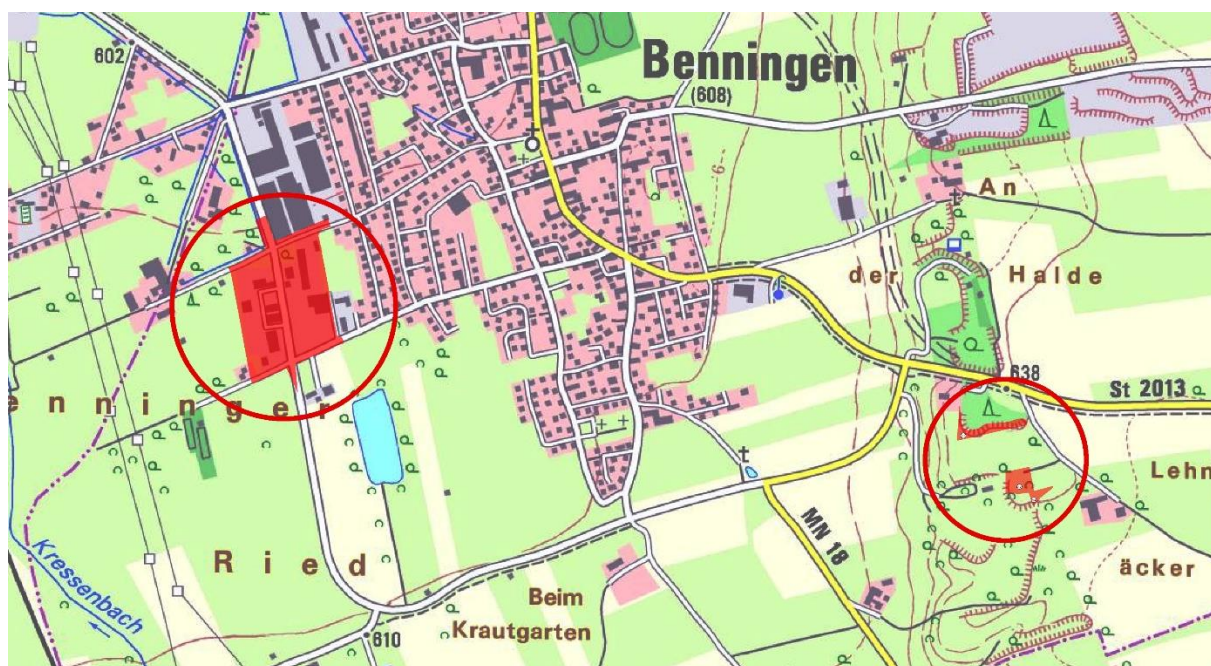


Abbildung 10: Übersichtslageplan Geltungsbereich Bebauungsplan (links im Bild) und Geltungsbereich externe Ausgleichsflächen (rechts im Bild)

Die Bereiche, die als Bestandsschutz der bestehenden Gehölze dienen, sind zwar in der Darstellung innerhalb der Ausgleichsflächen gelegen, allerdings werden diese Flächen nicht als Aufwertung gerechnet und damit aus der Bilanz herausgelassen.

Tabelle 4: Übersicht Ausgleichsflächenbilanz

| Bezeichnung | Größe [m ²] | Ausgleichsfaktor | anrechenbare Fläche [m ²] |
|--------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|
| A1 | 3.167 | 1,0 | 2.557 |
| A2 | 896 | 1,0 | 809 |
| A3 | 3.258 | 1,0 | 2.081 |
| Summe | | | 5.447 |

Dementsprechend kann der Eingriff von 5.384 m² durch einen Ausgleich von 5.447 m² (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) vollumfänglich ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.