

Dorferneuerung  
Benningen

Gemeinde Benningen



## Information über die geplante Dorferneuerung

*Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Benningen,  
sehr geehrte Damen und Herren,*

*in Benningen soll demnächst die Anordnung der Dorferneuerung erfolgen. In einer Vorbereitungsphase wurden vom beauftragten Planungsbüro LARS consult die ortsräumliche Planung und die Planung Grünordnung / Dorfökologie erstellt. Ab der Auftaktveranstaltung im Januar 2017 erfolgte eine intensive Mitwirkung der Bürgerschaft in verschiedenen thematischen Arbeitskreisen bis zur Fertigstellung des „Dorferneuerungsplans“ im Oktober 2019.*

*Üblicherweise werden die Bürger und Grundstückseigentümer im Rahmen einer großen, öffentlichen Informationsversammlung über ein geplantes Dorferneuerungsverfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufgeklärt. Eine solche Versammlung ist aufgrund der Corona-Pandemie derzeit nicht möglich. Der Start in die Umsetzungsphase soll aber dennoch wie geplant 2020 erfolgen. Das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben kommt der gesetzlichen Pflicht der eingehenden Information der voraussichtlich Beteiligten „in geeigneter Weise“ daher mit dieser Projekt-Info nach, die an die Grundstückseigentümer im voraussichtlichen Verfahrensgebiet verteilt wird. Zusätzlich erfolgt die Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Benningen (<https://www.benningen-allgaeu.de/de/dorferneuerung>) und der Hinweis auf diese Informationen im Mitteilungsblatt. Wenn Sie Fragen zur geplanten Dorferneuerung haben, so können Sie sich telefonisch unter 08282 92-328 mit mir als zuständigem Sachgebietsleiter in Verbindung setzen.*

*Christoph Graf*

*Bauoberrat*

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben  
Dr.-Rothermel-Str. 12 · 86381 Krumbach (Schwaben)  
Telefon 08282 92-0 · Fax 08282 92-255  
poststelle@ale-schw.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de

In Kürze soll die Anordnung der **umfassenden Dorferneuerung Benningen** erfolgen. Bitte beachten Sie dazu die folgenden Informationen.

### Kurzbeschreibung

Die Dorferneuerung Benningen soll der Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen im Dorf dienen. Dazu wird ein **Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz** eingeleitet. Die Grundstückseigentümer im Verfahrensgebiet bilden die **Teilnehmergeinschaft** Benningen und wählen einen Vorstand, der in Kooperation mit dem Gemeinderat an allen wichtigen Schritten mitwirkt und mitentscheidet. Im **Verfahrensgebiet** – ungefähr der historische Altortbereich von Benningen – können **öffentliche Dorferneuerungsmaßnahmen** der Teilnehmergeinschaft oder der Gemeinde gefördert werden. Dazu zählen z.B. Straßenraum- und Platzgestaltungen, Freiflächengestaltungen, Maßnahmen an Gewässern, Grünordnungsmaßnahmen oder die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden.

Zusätzlich können hier und in einem erweiterten **Fördergebiet**, das auch ältere Siedlungsgebiete umfasst, **private Maßnahmen** zur Innenentwicklung und dorfgerechten Gestaltung von Gebäuden und Hofräumen sowie Kleinstunternehmen der **Grundversorgung** gefördert werden.

Nähere Informationen zur erforderlichen **Vorstandswahl** erhalten Sie nach der erfolgten Einleitung der Dorferneuerung. Ein **Infoblatt** zu Fördermöglichkeiten für **Privatmaßnahmen** können Sie schon jetzt auf der Homepage der Gemeinde Benningen in der Rubrik „Dorferneuerung“ einsehen.

### Ausführliche Beschreibung

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Überblick

Die Gemeinde Benningen mit gut 2000 Einwohnern liegt im westlichen Landkreis Unterallgäu und grenzt direkt an die benachbarte kreisfreie Stadt Memmingen (Oberzentrum) an. Die Kreisstadt Mindelheim liegt in 30 km Entfernung. Bei der Gebietsreform der 1970er Jahre hat Benningen – von der Eingliederung in die Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg abgesehen – seine Selbständigkeit behalten. Zur Gemeinde Benningen gehört neben dem Hauptort lediglich noch eine Reihe von Einzelhöfen (Benninger Einöde).

Die verkehrsgünstige Lage Benningens mit entsprechendem Siedlungsdruck und Ortswachstum in den vergangenen Jahrzehnten zeigt sich durch wichtige Punkte der Verkehrsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe, wie z.B. dem Bahnhof Memmingen, Anschlussstellen der A 7 und A 96 oder dem Verkehrsflughafen Memmingen.

Das Ortsgebiet selber wird seit Eröffnung der Ortsumfahrung der Staatsstraße 2013 Memmingen – Ottobeuren im Jahr 2013 nicht mehr durch überörtliche Straßen durchzogen und ist entsprechend vom vormals starken Durchgangsverkehr entlastet.

### 1.2 Probleme und Schwächen

Für Benningen wurden in der Vorbereitungsplanung insbesondere folgende Mängel und Problemstellungen herausgearbeitet.

- Zustand und fehlende Begrünung der Hauptstraße; als ehemalige Staatsstraße ist die Gestaltung auf die Bedürfnisse von starkem Verkehr ausgerichtet; hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit
- Zustand und mangelnde Gestaltung einiger innerörtlicher Straßen- und Platzsituationen (Vorplatz Sparkasse, altes Feuerwehrhaus, Memminger Straße / Kapellenweg, Raiffeisenstraße, Riedstraße, Nordteil Alpenstraße)
- Gefahrenpunkte an vielen innerörtlichen Kreuzungsbereichen
- Fehlende Fuß- / Spazier- / Rundwege
- Hoher Anteil leerstehender / ungenutzter Bausubstanz im Ortskern (Althofstellen, Gasthaus Engel, ehem. Molkerei u.a.)
- Geringes Angebot an Wohnraum, v.a. Mietwohnungen (für Singles, junge Paare, altersgerechtes Wohnen)
- Verrohrte Bachabschnitte, offener Bachlauf z.T. ungepflegt
- Teilweise großflächige Versiegelungen (öffentliche Plätze, Gewerbeflächen, private Hofräume)
- Wenig Hofbäume, fehlende Begrünung, nicht dorfgerichte Zierhecken (z.B. Thuja), mangelnde Ortsrandeingrünung
- Gemeindehalle mit Stellplätzen nah am Ortskern
- Vereinsheime in zentraler Lage
- Wenig Durchgangsverkehr, dadurch hohe innerörtliche Wohnqualität (auch an der Hauptstraße)
- Verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung nach Memmingen
- Noch gut ablesbare historische Siedlungsstruktur im Altort mit zahlreichen Ortsbild prägenden Gebäuden, keine Störungen durch Bausünden im zentralen Ortskern
- Innerörtliche Parkplätze im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen
- Nahversorgungsgrundangebot über Metzgerei, Bäckerei, Bioladen, Bankfilialen, Hausarzt
- Konkretes Potential für Nahwärmeversorgung
- Ökologisch hochwertiges Benninger Ried direkt am Ortsrand
- Naherholung im Bereich Riedkapelle, Riedmuseum, Themengarten, Tretanlage
- Bereiche mit naturnahen Baum-, Gehölz- und Heckenstrukturen im Altort (v.a. ehem. Hofstellen)

### 1.3 Möglichkeiten und Stärken

- Räumliche Bündelung von öffentlichen Einrichtungen in der zentralen Ortsmitte
- Großer öffentlicher Platzraum im Bereich Schule / Rathaus / Kindergarten / Kirche

### 1.4 Mitwirkungsbereitschaft

Die Einbeziehung der Bürgerschaft in die Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung begann mit der Auftaktveranstaltung in der Festhalle Benningen am 30. Januar 2017 mit über 100 interessierten Besuchern, von denen sich im Laufe des Abends und der folgenden Wochen rund 80 zur

Mitarbeit in Arbeitskreisen bereit erklärten. Das beauftragte Büro LARS consult (Memmingen) betreute dabei sechs Arbeitskreise, in denen jeweils mind. ein Gemeinderatsmitglied vertreten und so jederzeit die Verknüpfung zwischen Bürgerarbeit und gewähltem Ratsgremium gewährleistet war:

- 1 Verkehr, Ortsplanung, Dorfentwicklung
- 2 Handel, Gewerbe, Landwirtschaft
- 3 Energie, Ökologie, Grün im Dorf
- 4 Soziales, Vereine, Familie, Jugend, Senioren
- 5 Kirche und Kommune
- 6 Kultur und Geschichte

Auf dieser breiten Bürgerbasis wurden zwischen März 2017 und Oktober 2018 in 30 Treffen der einzelnen Arbeitskreise und sechs gemeinsamen Veranstaltungen Leitbild, Ziele und Schwerpunkte für die Dorferneuerung in Benningen erarbeitet. Ergänzend nahmen 211 Bürgerinnen und Bürger bei einer umfassenden Bürgerbefragung über Papierfragebogen oder online teil. Treffen, zu denen alle Arbeitskreise eingeladen wurden, waren mit jeweils über 50 Teilnehmern ebenfalls sehr gut besucht. Dieses hohe Engagement spricht für eine starke Mitwirkungsbereitschaft bei der Dorferneuerung in Benningen.

## 1.5 Leitbild, Leitlinien

An zwei eigenen Seminarabenden wurde gemeinsam mit den Arbeitskreismitgliedern ein Leitbild für Benningen erarbeitet und dazu folgende **acht Leitsätze** aufgestellt:

- **Unsere Straßen, Plätze und Wege...**  
Nachhaltige Begrünung und Gestaltung der Plätze und Straßen in und um das Dorf

- **Unsere Baustruktur und Gebäude...**  
Entwicklung eines attraktiven Ortskernes. Historisches und Modernes verbinden
- **Unsere Grünstrukturen im und um das Dorf...**  
Wir wollen Natur und Wasser erlebbar machen, Biotope und Lebensräume für Tiere schaffen, Grünflächen ausbauen, erhalten und pflegen, um Benningen attraktiv zu machen und die dörfliche Lebensqualität nachhaltig zu erhöhen
- **Unser Beitrag zur Ökologie...**  
Höhere Nutzung erneuerbarer Energien
- **Unsere Geschichte und Brauchtum...**  
Im Bewusstsein unserer Geschichte der Entwicklung gerecht werden
- **Unsere (Land-) Wirtschaft...**  
Stärkung und Wertschätzung von Handwerk und Landwirtschaft, sowie Arbeitsplätze am Flughafen-Süd-Areal
- **Unsere Kirche im Dorf...**  
Erhalt und Ausbau der sozialen kirchlichen Aktivitäten durch Ehrenamt und Ökumene
- **Unser Dorfleben und Miteinander...**  
Das lebendige Dorf – ein Wohlfühlort für Alt und Jung

## 2. **Ziele, die im Dorferneuerungsprozess durch Teilnehmergemeinschaft, Gemeinde oder Private umgesetzt oder unterstützt werden sollen**

- Innerörtliche Straßenzüge, Kreuzungsbereiche und Platzsituationen sind neu und dorfgerecht gestaltet

- Im Umfeld Rathaus / Schule / Kindergarten / Kirche ist eine ablesbare Ortsmitte geschaffen
- Schwerpunktbereiche zur Innenentwicklung (öffentlich und privat) sind über Nutzungskonzepte, Umsetzungsmaßnahmen und begleitende Förderung dorfgerecht entwickelt
- Ein Nahwärmenetz ist verwirklicht
- Private Gärten und Einfriedungen sind mit regionaltypischem dörflichen Charakter gestaltet
- Bachläufe sind naturnah aufgewertet und erlebbar
- Straßenzüge sind im Zuge der Neugestaltung durchgrünt
- Dörfliche Kulturelemente (z.B. Wegkreuze) sind gepflegt und gewürdigt
- Handwerk und Kleingewerbe haben ihren Platz im Dorf, z.B. durch Umnutzungen von Leerständen
- Kirchliche Einrichtungen und Veranstaltungen leisten weiterhin ihren Beitrag zum Dorfleben
- Angebote für alters- / generationengerechtes Wohnen im Ortskern sind geschaffen
- Treffpunkte für alle Generationen sind geschaffen, wie bedarfsgerechte Räumlichkeiten für die örtlichen Vereine oder Plätze / Spielplätze im Freien

## 3. Bearbeitungsumfang

### 3.1 Verfahrensart, räumliche Abgrenzung

Die Vielzahl der Entwicklungsziele erfordert eine umfassende Auseinandersetzung mit den Problemen und Stärken von Benningen. Eine ganzheitliche Lösung kann im Rahmen einer umfassenden Dorferneuerung erreicht werden. Ein Verfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG ist zur Durchführung der Dorferneuerung zweckmäßig.

Die vorgesehene Verfahrensfläche beträgt ca. 69 Hektar. Eine Übersichtskarte ist auf der Homepage der Gemeinde Benningen einsehbar sowie auf der letzten Seite dieser Projekt-Info.

Um die Ziele der Dorferneuerung möglichst umfassend zu erreichen soll über das Verfahrensgebiet hinaus ein zusätzliches Fördergebiet für Privatmaßnahmen nach Nr. 4.3 Satz 3 der Dorferneuerungsrichtlinien festgesetzt werden.

### 3.2 Planungsbedarf

Die Gemeinde Benningen verfügt über einen Flächennutzungsplan.

Für den Ortskernbereich von Benningen wurden 2017 – 2019 vom Planungsbüro LARS consult eine ortsräumliche Planung und eine Planung Grünordnung/Dorfökologie zur Vorbereitung der Dorferneuerung erstellt. Als Vertiefung hierzu wird mit Beginn 2019 ein Rahmenplan für eine geordnete Entwicklung der zahlreichen Innenentwicklungspotentiale im Altort erarbeitet.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sind Objektplanungen zu vergeben.

### 3.3 Bodenordnung, Wertermittlung und Vermessung

Im Verfahrensgebiet der Dorferneuerung Benningen liegen weitgehend vermessene und abgegrenzte Grenzen vor.

Eigentumsübergänge für zweckmäßige Grenzregelungen sowohl zur Verwirklichung öffentlicher Maßnahmen als auch zum Ausgleich privater Interessen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Gebietsteile, in denen die Teilnehmergeinschaft keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen wie Grunderwerb durchführt und kein Bodenordnungs- oder Vermessungsbedarf besteht, werden zu einem geeigneten Zeitpunkt aus dem Verfahren ausgeschaltet. Bei Bedarf sind diese Bereiche dann in das Fördergebiet für Privatmaßnahmen aufzunehmen.

Die Wertermittlung kann auf einfache Art und Weise erfolgen.

### 3.4 Bedarf und Verwendung von Land

Soweit ein Landerwerb zur Unterstützung der Gemeinde Benningen bei kommunalen Vorhaben, für Gemeinschaftseinrichtungen, für landschaftspflegerische/ökologische Leistungen der Teilnehmergeinschaft (TG) oder sonstige Zwecke der Dorferneuerung erforderlich wird, kann dieser von der TG veranlasst bzw. unterstützt werden.

## 4. **Vorläufiges Maßnahmenkonzept**

Im Rahmen der Erstellung der Vorbereitungsplanung hat das Planungsbüro LARS consult ein vorläufiges Maßnahmenkonzept erstellt. Dieses wurde durch die örtlichen Arbeitskreise und den Gemein-

derat bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse sind in der Dokumentation zur Vorbereitungsplanung enthalten.

Generell ist die Innenentwicklung und die Stärkung des sozialen Miteinanders ein Hauptanliegen.

Konkrete Schlüsselmaßnahmen sind:

- Dorfgerechte Neugestaltung und Durchgrünung innerörtlicher Straßenzüge (Hauptstraße, Memminger Straße Ost, Riedstraße Ost, Alpenstraße Nord)
- Schaffung einer gestalteten Ortsmitte im Umfeld Rathaus / Kirche
- Errichtung eines Nahwärmenetzes
- Dorfgemeinschaftshaus für örtliche Vereine und Gruppen
- Gestaltungsmaßnahmen entlang der innerörtlichen Bachläufe
- Unterstützung von altersgerechtem Wohnen / sozialen Einrichtungen im Bereich vorhandener Innenentwicklungspotentiale

Neben den Maßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Förderung von privaten Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederbelebung der Bausubstanz, auch zur Verbesserung der Grundversorgung der dörflichen Bevölkerung, ein Schwerpunkt der Dorferneuerung Benningen.

## 5. **Aussagen der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange stimmten dem Entwurf der Neugestaltungsgrundsätze für Benningen zu. Bedenken oder Einwände wurde keine erhoben.



Auf Folgendes wurde hingewiesen:

- Maßnahmen an Bachläufen sind ggf. genehmigungspflichtig und mit den Naturschutzbehörden und Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, ebenso wie Maßnahmen im naturschutzfachlich sehr hochwertigen Bereich Benninger Ried
- Fledermausvorkommen in Gebäuden
- Im Dorferneuerungsgebiet befinden sich 6 Baudenkmäler und 2 Bodendenkmäler, Veränderungen dort sind genehmigungspflichtig
- Baumaßnahmen sind vorab dem ADBV Memmingen mitzuteilen zur Sicherung von Vermessungszeichen
- Niederschlagswasser von umgestalteten Flächen darf nicht mehr in Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, vorrangig ist Flächenentsiegelung und Versickerung anzustreben, in Ausnahmefällen in Trennkanalisation mit Einleitung in Gewässer

## 6. Finanzierung

Die Gesamtsumme der zur Verfügung stehenden öffentlichen Fördermittel wird sich an den Schlüsselmaßnahmen der Dorferneuerung Benningen orientieren. Nicht durch Fördermittel abgedeckte Kosten für öffentliche Maßnahmen sind grundsätzlich von der Gemeinde Benningen zu tragen und jeweils im Vorfeld einer Maßnahme zu vereinbaren. Über die Förderung der einzelnen Maßnahme wird im Förderantrag entschieden. Auf die Grundstückseigentümer kommen für öffentliche Maßnahmen keine Kosten zu.

## 7. Wichtige Verfahrensschritte

Für den Ablauf des Verfahrens sind u.a. diese formellen Schritte von besonderer Bedeutung:

Anordnung 2020  
 Vorstandswahl 2020  
 Planungen  
 Plangenehmigung  
 Ausführung der Maßnahmen  
 Abmarkung und Vermessung  
 Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans  
 Ausführungsanordnung  
 Schlussfeststellung

## 8. Gesamtwürdigung

Die Ziele und Maßnahmen der Dorferneuerung Benningen können maßgeblich zur Verbesserung der Lebensqualität, der Infrastruktur, der Verkehrsverhältnisse, des Ortsbildes und der Grünordnung beitragen.



Die Schaffung eines Nahwärmenetzes mit Energieerzeugung aus Hackschnitzeln leistet einen Beitrag zur umweltfreundlichen Wärmeversorgung im Ort und zur regionalen Wertschöpfung.

Neue, bedarfsgerechte, zentral gelegene Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft können zur Stärkung des Dorflebens und gleichzeitig zur Innenentwicklung beitragen, welche in Benningen ein zentrales Thema darstellt.

Das Instrument Dorferneuerung leistet damit breite Unterstützung im öffentlichen und privaten Bereich für eine nachhaltige Entwicklung von Benningen.

## Übersichtskarte

mit dem voraussichtlichen Verfahrensgebiet (gelb)  
sowie dem voraussichtlichen zusätzlichen Förder-  
gebiet für Privatmaßnahmen (grün)

-  geplantes Fördergebiet
-  Flurbereinigungsgebiet

**ALE Schwaben**  
**Benningen**  
**VKZLE 302211**  
**Gemeinde Benningen**  
**Landkreis Unterallgäu**  
**Übersichtskarte**

