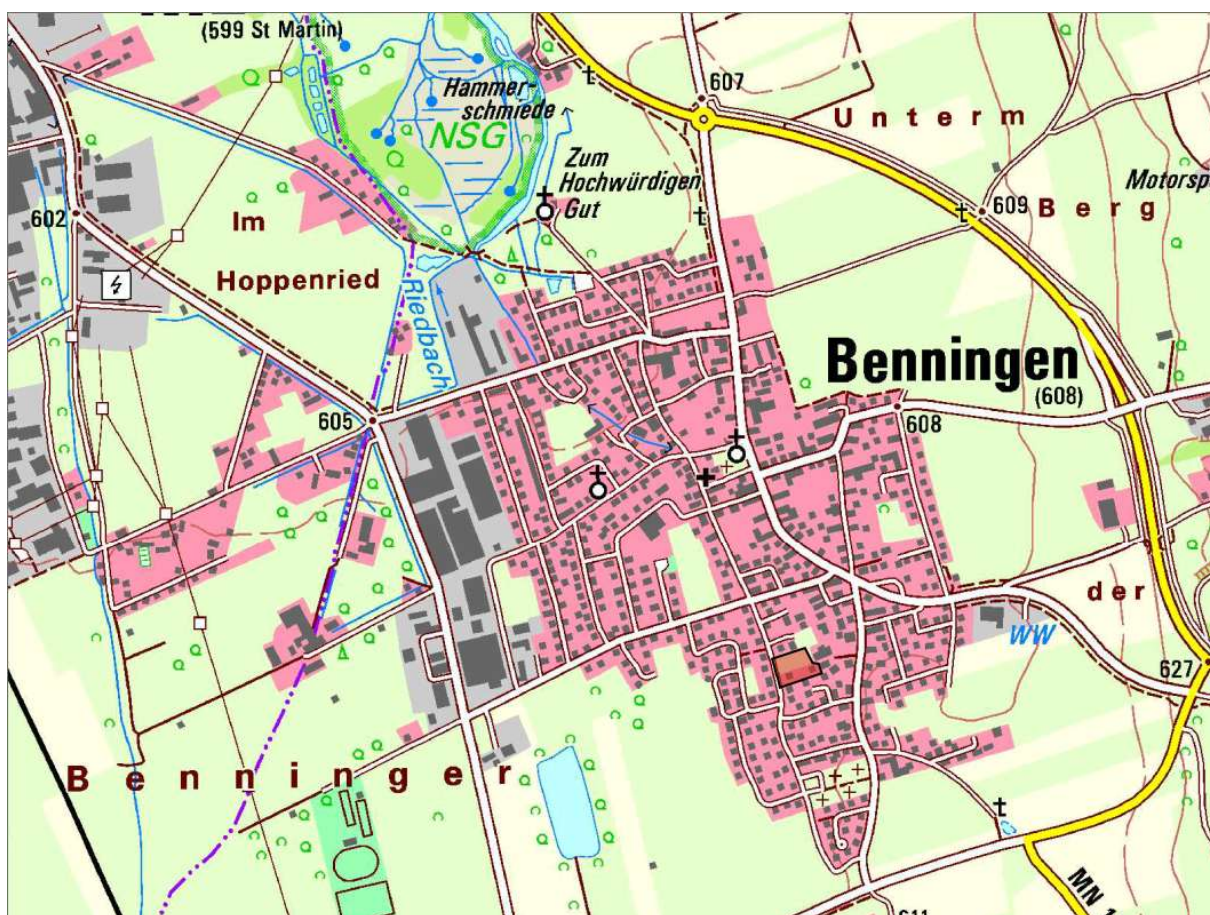


Gemeinde Benningen

## 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Benningen Süd-West"

Satzung und Begründung  
Entwurf | Stand 30.07.2025

- A. Satzung
- B. Begründung



## GEGENSTAND

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Benningen Süd-West"  
Satzung und Begründung Entwurf | Stand 30.07.2025

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Benningen

Hauptstraße 18  
87734 Benningen

Telefon: 08331 2538

Telefax: 08331 48462

E-Mail: [rathaus@benningen-allgaeu.de](mailto:rathaus@benningen-allgaeu.de)

Web: [www.benningen-allgaeu.de](http://www.benningen-allgaeu.de)

Vertreten durch: Martin Osterrieder 1. Bgm.,  
Martin Wechsel 2. Bgm.

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

---

Memmingen, den 30.07.2025

*Sandra Bartoschek*  
*Dipl.-Ing. Architektur*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	11
2.5	Grünflächen, Grünordnung	11
2.6	Sonstige Festsetzungen	11
3	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (BayBO)	13
3.1	Gebäude und Nebenanlagen	13
3.2	Sonstige Bauvorschriften	14
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	15
4.1	Hinweise in der Planzeichnung	15
4.2	Nachrichtliche Übernahmen	15
4.3	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>19</b>
1	Planungsanlass und Systematik	19
2	Änderungsumfang	20
3	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB	20
4	Übergeordnete Vorgaben	21
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023	21
4.2	Regionalplan Donau-Iller – Stand 05.12.2023	24
4.3	Flächennutzungsplan Benningen	25
4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Benningen Süd-West“	26
3	Plangebiet	27
3.1	Lage, Größe und Topographie	27
3.2	Aktuelle Nutzung	28
3.3	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	28
3.4	Altlastenverdachtsflächen	29
3.5	Immissionen	29
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	29

---

<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>29</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	29
4.2	Grünordnerische Ziele	31
4.3	Art der baulichen Nutzung	31
4.4	Maß der baulichen Nutzung	31
4.5	Bauweise und Baugrenzen	31
4.6	Zulässige Trauf- und Wandhöhen	32
4.7	Erschließung	32
4.8	Dachformen und Dachneigungen	32
4.9	Einfriedungen und Geländemodellierungen	32
<b>5</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>33</b>
5.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	33
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	33
5.3	Schutzgut Fläche	34
5.4	Schutzgut Boden	34
5.5	Schutzgut Wasser	34
5.6	Schutzgut Klima und Luft	35
5.7	Schutzgut Landschaft	35
5.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Güter	35
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>36</b>
6.1	Wasserversorgung	36
6.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	36
6.3	Strom- und Niederstromversorgung	36
6.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	36

## TABELLENVERZEICHNIS

Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (unmaßstäblich)	19
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP (ohne Maßstab)	21
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller, (ohne Maßstab)	24
Abbildung 2:	Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Benningen, Ausschnitt des Geltungsbereiches	26
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen Süd-West“ einschl. 1. Änderung vom 25.07.2006 (ohne Maßstab)	27

---

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Rahmenplanung der Gemeinde Benningen vom 15.12.2021 (ohne Maßstab) 30

## A SATZUNG

### 1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Benningen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Benningen Süd-West“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 14/1 und 14/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 14, 14/3 und 401/3 der Gemarkung Benningen und hat eine Größe von ca. 0,46 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.

---

Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Benningen Süd-West“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 36), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinde-ratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

\_\_\_\_\_  
Martin Osterrieder, 1. Bürgermeister

### **In-Kraft-Treten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Benningen Süd-West“ der *Gemeinde Benningen* tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

\_\_\_\_\_  
Martin Osterrieder, 1. Bürgermeister

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

Sämtliche Festsetzungen innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



### Geltungsbereich

Abgrenzung Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Benningen Süd-West“ in der Fassung vom 05.07.2006, bekanntgemacht am 06.07.2006, werden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Baugrenzen weiter gefasst, z.T. zzgl. Garagenfenster
- Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig
- FOK als absolute Höhe nach Vermessung und Höhen geplante Erschließungsstraße
- Dachformen/ -neigung nur für Hauptgebäude
- Entfall Festsetzung Firstrichtungen
- Festsetzungen in den Baufeldern nördlich Enzianweg in Anlehnung an Bereich 1. Änderung BP
- Festsetzung östliches Grundstück südlich Enzianweg gem. Rahmenplan Typ B
- Parzellierung nördlich Enzianweg angepasst (nachrichtliche Darstellung)
- Ergänzende Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“ bleiben unverändert in der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

§ 4 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; Nr. 1.1.3 PlanZV

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- (s. Typenschablone in der Planzeichnung)

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),  
hier: 0,4**

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

II

**Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: II**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses siehe Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FOK =  
s.Text

**Minimal/ Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK),**

**hier: min. 609,2m ü.NHN / max. 610,00m ü.NHN**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die FOK für das Erdgeschoss der Hauptgebäude wird für jeden Abschnitt einzeln festgesetzt und stellt die minimale und maximale zulässige Fertigfußbodenoberkante (FOK) für den Abschnitt dar.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =  
min. 8,5m

**Minimal zulässige Firsthöhe (FH) hier 8,5 m, als Mindestmaß**

Bei Sattel- und Pultdächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe am höchsten Punkt des Dachfirstes der Hauptgebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =  
max. 12,5m

**Maximal zulässige Firsthöhe (FH) hier 12,5 m, als Maximalmaß**

Bei Sattel- und Pultdächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe am höchsten Punkt des Dachfirstes der Hauptgebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =  
min. 5,5m

**Wandhöhe (WH) hier: 5,5 m, als Mindestmaß**

Bei Sattel- und Pultdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an der Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut der Hauptgebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

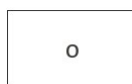
WH =  
max. 7,0m

**Wandhöhe (WH) hier: 7,0 m, als Maximalmaß**

Bei Sattel- und Pultdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an der Schnittfläche der Außenwand mit der Dachhaut der Hauptgebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



**Abweichende Bauweise (a)**

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO



**nur Einzelhäuser zulässig (E)**

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



**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



### Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Garagen und Carports sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)

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

**Nebenanlagen** Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie die Errichtung von Zufahrten, überdachten Fahrradstellplätzen, Gartenhäusern o.ä., Lagerflächen aller Art sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Straßenverkehrsfläche einschl. Fuß- und Radweg

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

## 2.5 Grünflächen, Grünordnung



### Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort, Lage variabel)

Je (angefangene) 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme (s. Pflanzempfehlungen gem. Ziff. 4.3) anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Bäume sind bei Ausfall durch eine gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. (Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können). Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, März 2022)

(s. Planzeichnung)

## 2.6 Sonstige Festsetzungen



### Bemaßung

---

<b>Bodenversiegelung</b>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Im Plangebiet sind für Stellplätze, Zufahrten und andere Wegen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder Wassergebundene Wegedecke) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sicherfähig herzustellen.</p>
<b>Immissionsschutz</b>	<p>In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.</p> <p>Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.</p>
<b>Insektenschutz</b>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin) zulässig. In diesem Zusammenhang sei auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.</p>
<b>Niederschlagswasser / Versickerung / Grundwasser</b>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> <p>Das Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, naturnah dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Sofern eine Versickerung in der belebten Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach den jeweiligen Vorschriften auch über zu versickern.</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von ggf. schadstoffbelasteten Bereichen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sicherfähigen Horizont vorzunehmen.</p> <p>Sollte Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden können, ist es gedrosselt in die gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 (quantitative Bewertung), A</p>

102-2 (qualitative Bewertung) und A 117 geregelt. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Vorfeld einzuholen.

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

**Hochwasser-  
schutz / Oberflä-  
chenwasser**

Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser (v. a. nach Starkregeneignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen, da mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen ist.

Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Alle Bauteile (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge, Leitungs- und Rohrdurchführungen usw.) sollen wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.

**Unterirdische  
Bauweise von  
Niederspan-  
nungsleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

## 3 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (BayBO)

### 3.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD

**Zulässige Dachformen**

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

SD = Satteldach

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

(s. Planzeichnung)

DN= 38-46°	<p><b>Zulässige Dachneigung</b> gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Es sind folgende Dachneigungen für Hauptgebäude zulässig: 38-46° (s. Planzeichnung)</p>
<b>Bedachung</b>	Als Deckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nicht glänzend, sowie nicht reflektierende Blechdächer zulässig. Zulässig sind außerdem Dachbegrünungen.
<b>Solartechnische Anlagen</b>	Bei geneigten Dachflächen (SD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, Aufständerrungen sind hier nicht zulässig.  Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

### 3.2 Sonstige Bauvorschriften

<b>Einfriedungen</b>	<p>Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.</p> <p>Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.</p> <p>Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in den Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8m nicht überschreiten.</p> <p>Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.</p>
<b>Gelände-modellierungen</b>	<p>Notwendige Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes sind grundsätzlich zulässig.</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens (FOK) sind in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig.</p> <p>Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p>

**Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Anlage von Schotter- und Steingärten ist unzulässig.

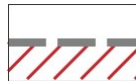
Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, März 2022).

## 4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

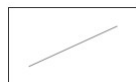
### 4.1 Hinweise in der Planzeichnung



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



**Überlagerungsbereich Bebauungsplan „Benningen Süd-West“**  
(siehe separater Planausschnitt)



**Grundstücksgrenze, Planung**



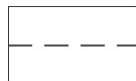
**Flurgrenze Bestand**



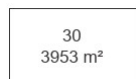
**Bestandsgebäude**



**Höhenlinie**

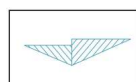


**Grundstücksgrenze, Planung**



**Parzellennummer, mit Flächengröße**

### 4.2 Nachrichtliche Übernahmen



**Sichtdreieck**

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

### 4.3 Textliche Hinweise und Empfehlungen

#### **Pflanzempfehlung**

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

#### **Bäume I. Ordnung:**

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

#### **Bäume II. Ordnung**

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### **Großsträucher und Sträucher:**

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

Die Verwendung von nicht standortgerechten sowie invasiven Arten ist zu vermeiden.

- 
- Abfallentsorgung** Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle, d.h. entlang der Kirchstraße nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zu Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.
- Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.
- 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 und 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.
- Archäologische Fundstellen/  
Denkmalschutz** Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.
- Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayerische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.
- Baugrund** Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

<b>Bodenschutz</b>	<p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der ggf. bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.</p>
<b>Brandschutz</b>	<p>Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.</p>
<b>Sparten</b>	<p>Die genaue Lage bestehender Sparten ist bei genauer Planung beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen.</p> <p>Generell ist ein Schutzbereich von 1,0m beiderseits von Trassen und Leitungen bzw. Kanälen von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.</p>
<b>Plangenaugigkeit</b>	<p>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 Benningen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.</p>
<b>nicht öffentlich zugängliche Vorschriften</b>	<p>Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können bei der Gemeinde Benningen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass und Systematik

Die Gemeinde Benningen liegt zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Markt Ottobeuren, östlich der Autobahn A7 (Ulm – Kempten) und südlich der Autobahn A96 (Lindau – München), im Alltillertal. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,46 ha und wird von ortstypischen offenen Wohnbebauungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur umgeben.

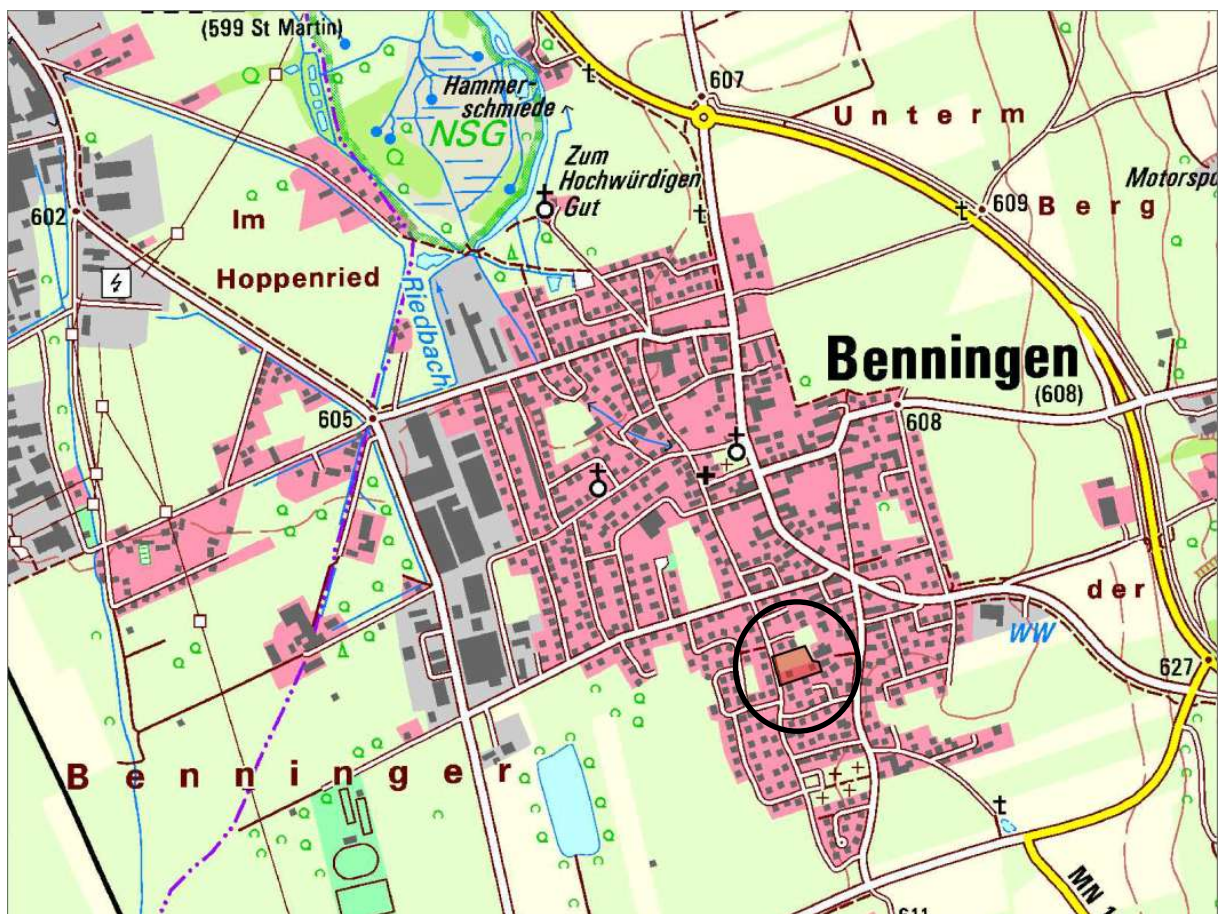


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort (unmaßstäblich)

Um einen zeitgemäßen und bedarfsgerechten Ausbau des Wohngebiets am Enzianweg zu ermöglichen, plant die Gemeinde Benningen die 2. Änderung eines Teils des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“. Dabei soll das Erscheinungsbild des Ortes erhalten werden.

Auslöser für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines Eigentümers, ein innerhalb des Geltungsbereichs bestehendes Wohnhaus um eine zweite Wohneinheit sowie einem Büro für eine nicht störende gewerbliche Nutzung um- und auszubauen. Da das betreffende Gebäude lediglich als

Bestandsgebäude im Ursprungsbebauungsplan eingetragen war, wäre die gewünschte Umbaumaßnahme nicht in dem Maß möglich gewesen.

In die Änderung wurde ein weiteres Bestandsgebäude sowie zwei Baulücken mit aufgenommen, um Bauherren mehr Spielraum, wie beispielsweise großzügigere Baufenster, bei der Planung zu geben, ohne den Charakter der umgebenen gewachsenen Ortsstruktur zu beeinträchtigen.

## **2 Änderungsumfang**

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen Süd-West“ werden ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung neu gefasst, während der außerhalb des neuen Geltungsbereiches liegende Teil des Bebauungsplanes weiterhin in seiner Form rechtskräftig bleibt. Inhaltlich wird auf die bestehenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Benningen Süd-West“ 1. Änderung Bezug genommen.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes umfasst folgend Punkte:

- Baugrenzen weiter gefasst, z.T. zzgl. Garagenfenster
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig
- FOK wird als absolute Höhe nach Vermessung und Höhen geplante Erschließungsstraße festgesetzt
- Dachhöhen (First-/ Wandhöhen), Dachformen und -neigung werden nur für die Hauptgebäude festgesetzt
- Entfall Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung
- Festsetzungen in den Baufeldern nördlich Enzianweg in Anlehnung an den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
- Festsetzung östliches Grundstück südlich Enzianweg gem. Rahmenplan Typ B
- Die Parzellierung nördlich des Enzianwegs wurde angepasst (nachrichtliche Darstellung)
- Ergänzende textliche Festsetzungen und Hinweise

## **3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB**

Die gegenständliche Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> innerhalb der gewachsenen Siedlungsfläche. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 4 Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023

Gemäß der Strukturkarte befindet sich die Gemeinden Benningen gemeinsam mit den Gemeinden Buxheim, Memmingerberg, Lachen und Wolfertschwenden im „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Memmingen. An das Gemeindegebiet grenzen zudem die Gemeinden Hawangen im Nordosten und Woringen im Südwesten an das Gemeindegebiet.



Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP (ohne Maßstab)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1). Die Nachhaltige Raumentwicklung (Z 1.1.2) sowie der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Ressourcen (Z 1.1.3) ist ebenfalls ein Kernziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern.

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

---

(G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) „Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“

#### 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) „Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.“

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen, wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

---

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

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

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

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

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

Die vorliegende Planung trägt den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Rechnung, indem sie den örtlichen Bedarf an zeitgemäßen Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets und die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine schonende Weiterentwicklung des Gebietes schafft, ohne den Charakter der gewachsenen Struktur zu beeinträchtigen.

Der Gemeinde steht mit dem Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung eine geeignete, zusammenhängende Fläche inmitten einer großflächigen Wohnbebauung zur Verfügung, so dass land-

oder forstwirtschaftliche Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs nicht beansprucht werden. Vielmehr sollen durch die Planung Baulücken innerhalb der Ortsstruktur geschlossen werden.

## 4.2 Regionalplan Donau-Iller – Stand 05.12.2023

Im Regionalplan Donau-Iller ist die Gemeinde Benningen im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Umfeld des Oberzentrums Memmingen sowie der Unterzentren Bad Grönenbach und Ottobeuren. Dem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sind Stadt Memmingen sowie die Gemeinden Benningen, Buxheim, Memmingerberg, Trunkelsberg, Lachen und Wolfertschwenden zugeordnet.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller, (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes begründen die geplante Baurechtschaffung im Bereich des Vorhabebereichs:

### A I 1 Allgemeine Ziele und Grundsätze

*(G) „Die Region Donau-Iller soll als Verantwortungsgemeinschaft für den gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum über die Landesgrenze hinweg zum Wohle der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vermehrt auch die Instrumente der Regionalentwicklung genutzt werden.“*

### A II 2 Ländlicher Raum

*(G) „Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.“*

---

### B I 3.2 Bodenerhaltung

*(G) „Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.“*

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

*(G) „Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.“*

*(G) „Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.“*

*(Z) „Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.“*

*(G) „Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.“*

*(Z) „Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

Die gegenständliche Planung folgt den Zielen und Grundsätzen des Regionalplan Donau-Iller, indem ein Plangebiet in der gewachsenen Gemeindestruktur weiterentwickelt wird, um Wohnraum geschaffen werden soll. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Änderung des Bebauungsplans „Benningen Süd-West“ mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

## **4.3 Flächennutzungsplan Benningen**

Die Gemeinde Benningen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2022. In diesem wird das Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) sowie das Südwestlichste Grundstück als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ konkretisiert. Da Dorfgebiete auch zum großen Anteil Wohnnutzung aufweisen, widerspricht die Entwicklung nicht grundlegend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ohne parallele Änderung oder Ergänzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aufgestellt werden.



Abbildung 2: Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Benningen, Ausschnitt des Geltungsbereiches

#### 4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Benningen Süd-West“

Der Bebauungsplan „Benningen Süd-West“, inkl. der 1. Änderung, setzt im Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet fest.

In der 1. Änderung wurden mehrere Grundstücke nördlich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sowie im Westen des Bebauungsplans an die zeitgemäße Entwicklung angepasst. Diese Anpassung setzt sich nun mit der 2. Änderung nach Süden fort und greift den aktuellen zeitgemäßen Bedarf auf.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen Süd-West“ einschl. 1. Änderung vom 25.07.2006 (ohne Maßstab)

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und Topographie

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 14/1 und 14/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 14, 14/3 und 401/3 der Gemarkung Benningen und hat eine Größe von ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied bis zu 90cm auf und steigt von West nach Ost an. Das Gelände liegt im Bestand auf ca. 608-609m ü.NHN.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Benningen Süd-West“ liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur. Diese ist überwiegend von Wohnnutzung mit vereinzelt nicht störendem Gewerbe und einer im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt.

Die Bebauung nach Osten zur Allgäuer Straße hin weist größere zweigeschossige Strukturen auf, während die übrige umgebene Bebauung durch offene 1,5-geschossige Wohngebäude geprägt ist.

### **3.2 Aktuelle Nutzung**

Zwei der überplanten Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind bereits bebaut. Diese Bestandsgebäude werden ausschließlich als Wohngebäude genutzt. Zwei weitere Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs weisen keine Bebauung auf. Für diese beiden Grundstücke wird eine Grundstücksteilung in 3 kleinere Parzellen mit einem großzügigen Baufenster vorgeschlagen, um gerade in Hinblick auf die stark gestiegenen Baukosten auch kleinere Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Die Erschließungsstraße ist noch nicht hergestellt, da die beiden bebauten Grundstücke bereits von außen erschlossen sind. Es liegt allerdings eine konkrete Planung für die Erschließungsstraße vor, die in der Änderungsplanung eingearbeitet wurde.

### **3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser**

#### **Geologie**

Für das Änderungsverfahren wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Vor Beginn von Bauarbeiten wird die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) empfohlen.

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Lößlehm, sandig, pleistozän“. Die vorliegenden Gesteinsarten werden als schluff, sandig, tonig, karbonatfrei beschrieben.

Bei dem vorherrschenden Bodentyp gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) handelt es sich um fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) und im Untergrund carbonathaltig.

#### **Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 (dHK100) in der hydrogeologischen Einheit „Talschotter Memminger Trockental“. Die Gesteinsausbildung besteht aus sandigem Kies mit wechselndem Feinkornanteil und ist ein lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mittlerer bis sehr hoher Durchlässig- und Ergiebigkeit sowie mit geringem Filtervermögen.

Im Planbereich sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der „Riedbach“, welcher östlich um den Benninger Ried verläuft und sich etwa 1 km nördlich vom Plangebiet befindet. Das nächste Stillgewässer ist ein in 430 m westlich gelegener Baggersee.

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet befindet sich außerdem nicht in den Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$ , liegt jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

---

Ein Teil des Geltungsbereiches ist durch die Bestandsbebauung bereits im geringen Maß versiegelt. Die unversiegelten Bereiche und Flächen mit wassergebundener Decke tragen zur Grundwasserneubildungsrate durch die Versickerung bei.

### **3.4 Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Da das Gebiet keine gewerblichen Vorbelastungen aufweist, wird davon ausgegangen, dass eine Belastung durch Altlasten eher unwahrscheinlich ist.

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

### **3.5 Immissionen**

Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereichs unterscheidet sich im Kern nicht von den bisherigen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan, es werden allerdings Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Es gelten in allgemeinen Wohngebieten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

### **3.6 Bau- und Bodendenkmäler**

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

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Gemeinde Benningen plant zur Deckung des örtlichen Bedarfes im gegenständlichen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Benningen Süd-West“ anzupassen und zu ergänzen.

Um den Charakter der umgebenden gewachsenen Bebauung aufzugreifen, werden die Festsetzungen für die Baufelder nördlich des Enzianwegs an die Festsetzungen angepasst, die im Änderungsbereich der 1. Änderung getroffen wurden. Dieser Änderungsbereich grenzt nördlich unmittelbar an den derzeitigen Geltungsbereich an, so dass ein fließender Übergang entsteht.

Für das südöstlichste Grundstück, das bisher nur als Bestandsgebäude im Ursprungsbebauungsplan eingetragen war, orientieren sich die Festsetzungen an den vorgeschlagenen Haustypen des Rahmenplans der Gemeinde Benningen. Da sich das historisch gewachsene Gebäude mit seiner räumlichen Nähe, der Einsehbarkeit und seiner Erschließung über die östlich angrenzende Hofstelle hin zur Allgäuer Straße entwickelt hat, sollen die Festsetzungen dem Typ B entsprechen. Dieser wird als offener zweigeschossiger Baukörper im Rahmenplan vorgeschlagen. Um einen städtebaulichen Übergang zur niedrigeren angrenzenden Bebauung zu schaffen, wird die im Rahmenplan vorgeschlagenen Mindestdachhöhe allerdings in den Festsetzungen reduziert.

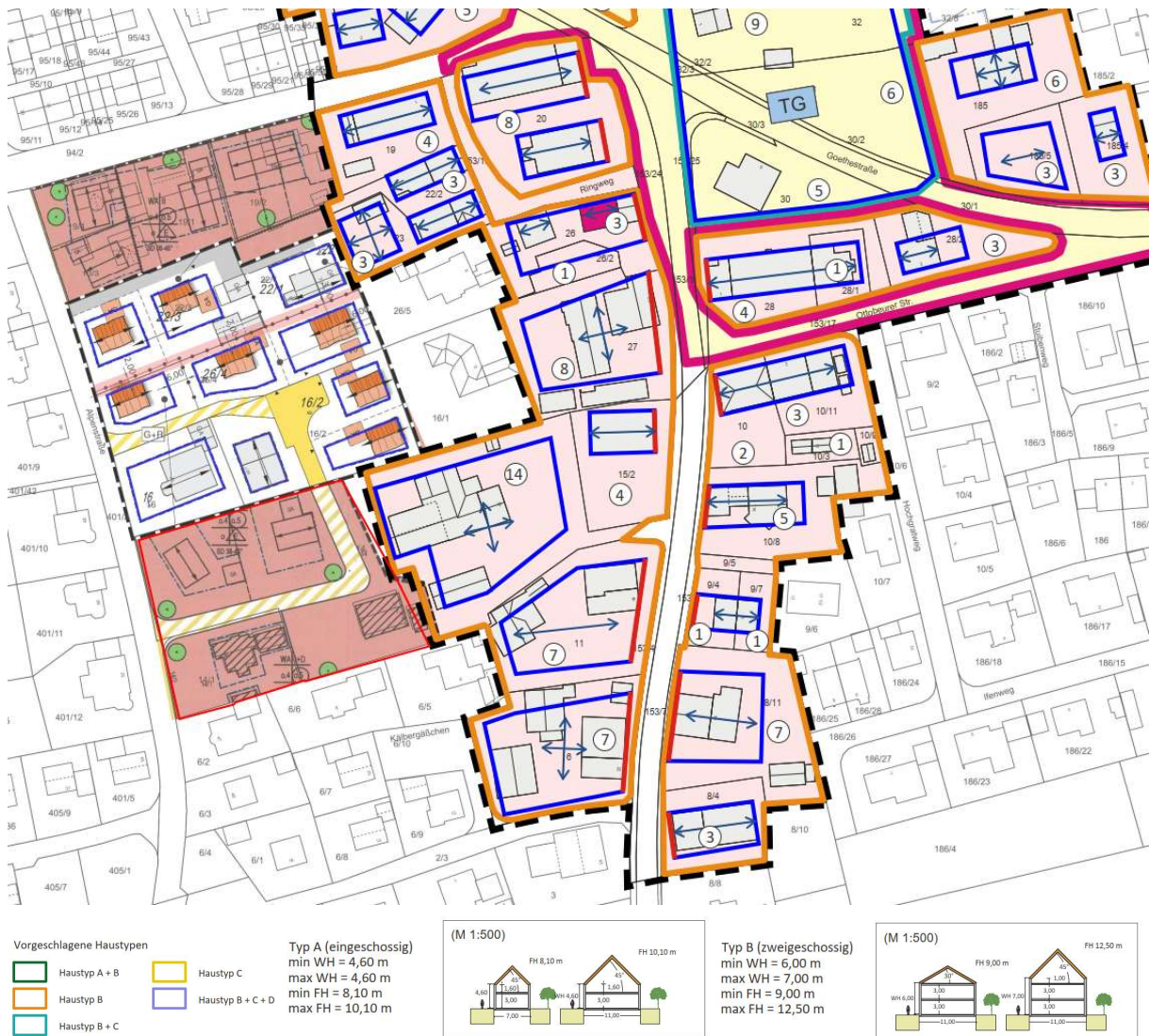


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Rahmenplanung der Gemeinde Benningen vom 15.12.2021 (ohne Maßstab)

Die vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen bleiben von der Planung unberührt und werden weiterhin als solche genutzt. Die innere Erschließungsstraße liegt in der Planung bereits vor und wurde in den Änderungsbereich eingearbeitet. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die geplanten Höhen dieser Erschließungsstraße

## 4.2 Grünordnerische Ziele

Neben den getroffenen städtebaulichen Festsetzungen soll durch Empfehlungen und Festsetzungen zu Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen das Plangebiet so gestaltet werden, dass es eine standortgerechte Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) erreicht wird. Die Festsetzungen und Hinweise insbesondere zu Überbauung, Versiegelung und Pflanzempfehlungen sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das notwendige Minimum reduzieren.

Gleichzeitig soll die mögliche Bebauung mit seinem Verhältnis von Baukörpern und Freiflächen mit zu pflanzenden Bäumen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zusammen mit der Umgebungsbebauung erhalten.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, allerdings werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

## 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Änderungsbereichs wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Benningen Süd-West“ mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO. Im Ursprungsbebauungsplan waren die Baufenster eng gefasst und Nebenanlagen auch nur in den Baufenstern zulässig, wodurch kein höherer Grad an Flächenversiegelung entstehen konnte.

Durch die engen Höhenfestsetzungen sowie die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, kann auf eine Festlegung einer zusätzlichen GFZ im Änderungsbereich verzichtet werden.

## 4.5 Bauweise und Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan großzügiger gefasst, um eine größere Flexibilität bei der Planung von Gebäuden zu ermöglichen. Durch die größeren Baufenster sind zusätzliche Grundstücksteilungen möglich, so dass eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur ermöglicht wird. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Garagenlinien zulässig, während Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bestandsbebauung und ermöglichen gleichzeitig eine gewisse Flexibilität.

#### 4.6 Zulässige Trauf- und Wandhöhen

Für den gesamten Geltungsbereich sind max. Wand- und Firsthöhen für Hauptgebäude festgesetzt, die aus der nördlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplans sowie aus dem Rahmenplan übernommen wurden. Bei der Parzelle, bei der sich die Festsetzungen am Rahmenplan orientieren, sind Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt. Die Mindesthöhe liegt geringfügig unter der Empfehlung des Rahmenplans und soll einen Übergang zur niedrigeren angrenzenden Bebauung schaffen. Durch diese Festsetzungen soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Gebäudekubaturen bewirkt werden.

#### 4.7 Erschließung

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

Im Westen wird die innere Erschließung an die Alpenstraße angeschlossen und bildet eine Verlängerung des im Norden anschließenden Enzianwegs. Bei der Planung des Enzianwegs wurde der Straßenabschnitt bereits mit überplant und liegt bei dem Änderungsverfahren bereits vor. Dementsprechend wurde sie in den Änderungsbereich eingearbeitet und die Höhenfestsetzungen auf die geplanten Höhen dieser Erschließungsstraße angepasst.

Das südöstliche Grundstück wird derzeit über einen Privatweg in Richtung Osten über die Allgäuer Straße erschlossen. Nach dem Ausbau der inneren Erschließung über den Enzianweg, wäre zusätzlich auch eine Erschließung über diesen für das Grundstück möglich.

#### 4.8 Dachformen und Dachneigungen

Die Festsetzungen zur Dachform mit Dachneigung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan aufgegriffen. Sie wird allerdings nur noch für Hauptgebäude festgelegt. Auch entfällt die Festlegung einer zwingenden Firstrichtung. Eine Festsetzung zur Bedachung in einheitlich grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Dachpfannen wird in die Festsetzungen mit aufgenommen. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft innerhalb der Gemeinde Benningen zu ermöglichen.

Solartechnische Anlagen sind in gleicher Dachneigung ohne Aufständereien zulässig.

#### 4.9 Einfriedungen und Geländemodellierungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden angepasst, so dass Sockelmauern unzulässig werden und ein Bodenabstand für Kleintiere eingehalten werden soll. Geländemodellierungen werden ergänzend mit in die Festsetzungen aufgenommen. Sie sind zur Anpassung an die FOK zulässig, haben allerdings auf dem eigenen Grundstück auf Null auszulaufen, wenn sie nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können.

---

## 5 Naturschutzfachliche Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Benningen Süd-West“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um potenzielle Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

### 5.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Die nähere Umgebung ist durch den Charakter eines Wohngebiets geprägt. Für die Anwohner werden sich durch die Errichtung der neuen Gebäude und des Verkehrsweges gewisse visuelle Veränderungen ergeben, welche durch die Lage innerhalb der eher eng bebauten Siedlung jedoch von eher geringer Auswirkungsintensität sein werden.

Das Umfeld des Ortes Benningen bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, das Plangebiet selbst spielt hierfür jedoch keine Rolle. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es keine größeren Gewerbebetriebe. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs führt die weniger stark befahrende „Alpenstraße“ vorbei. Somit ist keine außerordentliche Belastung durch Schadstoffe oder Lärm gegeben.

Insgesamt bietet das Wohngebiet eine ruhige und immissionsarme Umgebung, welche durch die Umsetzung der Planung nur während der Bauphase und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Thema Lärmschutz vorübergehend gestört wird. Auf die Erholungs- und Freizeitfunktion der Umgebung hat das Vorhaben keinen Einfluss. Grundsätzlich werden die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit daher als „gering“ bewertet.

### 5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, und Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Verfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen. Etwa 1 km nördlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet sowie FFH-Gebiet „Benninger Ried“, projektbedingte Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der großen räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bauvorhabens wird das derzeit mäßig extensiv genutzte Grünland im Plangebiet überbaut. Diesem Biotoptyp wird gemäß Biotopwertliste der BayKompV eine „mittlere“ ökologische Wertigkeit zugesprochen. In den Gärten der im Geltungsbereich liegenden Privatgrundstücke steht eine Buche, ein Spitzahorn und eine Kiefer. Diese Bäume bleiben bestehen. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich außerdem ein Obstbaum, welcher keine Baumhöhlen oder sonstigen, für die Fauna wichtigen Strukturen aufweist. Aus Artenschutzsicht ergeben sich im Geltungsbereich daher keine Probleme.

Im Zuge der geplanten Bebauung sind bei der Baufeldfreimachung und der eventuell notwendigen, unvermeidbaren Gehölzrodung des Obstbaums die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30.

September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Generell sind im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden als „gering bis mittel“ bewertet.

### **5.3 Schutzgut Fläche**

Im Geltungsbereich gibt es Vorbelastungen durch Versiegelungen im Bereich der bestehenden Gebäude und der Zufahrt. Größtenteils sind jedoch unversiegelte Flächen in Form von Grünland vorhanden, welche mit Umsetzung des Vorhabens überbaut werden. Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher als „mittel“ zu bewerten.

### **5.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt laut digitaler geologischer Karte von Bayern 1:25:000 (dGK25) innerhalb der geologischen Einheit „Lößlehm, sandig, pleistozän“ mit folgender Gesteinsbeschreibung: Schluff, sandig, tonig, karbonatfrei.

Bei dem vorherrschenden Bodentyp handelt es sich gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) um fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) und im Untergrund karbonathaltig.

Da die Fläche, welche überbaut werden soll, größtenteils nicht versiegelt ist, gehen mit Umsetzung des Vorhabens die Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren bzw. werden stark eingeschränkt.

Demnach ist von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen, die projektbezogenen Auswirkungen werden mit „mittel“ bewertet.

### **5.5 Schutzgut Wasser**

Gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 (dHK100) befindet sich das Plangebiet in der hydrogeologischen Einheit „Talschotter Memminger Trockental“. Die Gesteinsausbildung besteht aus sandigem Kies mit wechselndem Feinkornanteil und ist ein lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten. Außerdem besteht ein geringes Filtervermögen.

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der „Riedbach“, welcher vor dem Benninger Ried verläuft und etwa 1 km vom Plangebiet entfernt ist. Das nächste Stillgewässer ist ein in 430 m westlich gelegener Baggersee.

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet befindet sich außerdem nicht in den Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$ , liegt jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich.

---

Durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans über die Verwendung von versickerungsfähigem Material wird der Grad der Versiegelung minimiert und die Grundwasserneubildung sichergestellt. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Eingriff auf das Schutzgut Wasser lässt sich daher als „gering bis mittel“ einstufen.

## **5.6 Schutzgut Klima und Luft**

Da die Fläche im Bestand hauptsächlich aus Grünland besteht, besitzt sie eine mikroklimatische Funktion und kann als Kaltluftentstehungsfläche eingeordnet werden. Vorbelastungen der Luftqualität sind durch den Verkehr der umliegenden Straßen sowie den Wohnbebauungen in der Umgebung in geringem Maß vorhanden.

Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet, der eher geringen Größe der Überbauung und der Absenz einer relevanten siedlungsklimatischen Rolle der Fläche, als „gering“ bewertet.

## **5.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „D64 Donau-Iller-Lech-Platten“ nach Ssymank und in der Naturraumeinheit „044 Unteres Illertal“ nach Meynen / Schmithüsen et al.. Die Landschaft der Gemeinde Benningen ist von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, kleineren Gehölzbeständen, einigen Einzelgehöften sowie dem weiten Fernblick bis zu den Alpen geprägt. Innerörtlich sind viele Baustile aus unterschiedlichen Epochen sowie ein überdurchschnittlich hoher Grünanteil verbreitet.

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Nähe ist von Wohnbebauungen und der Grünfläche des Geltungsbereichs geprägt. In den Gärten der Grundstücke sind außerdem viele Gehölze in Form von Hecken, Ziersträuchern und Bäumen vorhanden.

Durch die Überbauung wird die im Geltungsbereich vorhandene Grünfläche größtenteils verloren gehen, die Planung wird sich aber nahtlos in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Aufgrund des innerörtlichen Charakters des Geltungsbereichs und der damit einhergehenden Vorbelastung durch bestehende Gebäude in unmittelbarer Nähe sind die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, als „gering“ zu bewerten.

## **5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Güter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe keine Boden-, Bau- oder Naturdenkmale.

---

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stein-  
geräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes  
(BayDSchG) zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zustän-  
dige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672  
Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Grundsätzlich  
sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG).

Als sonstige Güter sind der geschotterte Weg sowie die beiden bestehenden Wohngebäude zu nen-  
nen. Da die Gebäude erhalten bleiben und der Weg ausgebaut wird, sind durch die Planung keine ne-  
gativen Auswirkungen auf diese Güter zu erwarten.

Die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Güter werden  
insgesamt als „gering“ eingestuft.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

### **6.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Abwasserbehandlung erfolgt über die kommunale Kanalisation.

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

### **6.3 Strom- und Niederstromversorgung**

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

### **6.4 Abfallentsorgung und Winterdienst**

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