

Bebauungsplan
„Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“,
Gemeinde Benediktbeuern
- 2. Änderung und Erweiterung,
- Begründung -

Gemeinde Benediktbeuern
Prälatenstraße 7
83671 Benediktbeuern



Tel. 08857/69130 Fax 08857/691313
E-Mail: info@benediktbeuern.de
Internet: www.benediktbeuern.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 31.08.2026

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Lage und Größe des Plangebietes	1
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan / Plankonzepte der rechtskräftigen Bebauungspläne	2
4. Geplante bauliche Nutzung	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	3
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz	4
7. Erschließung	4
8. Immissionen	4
9. Bodenordnende Maßnahmen	5

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Benediktbeuern hat in seiner Sitzung am 10.06.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ zu ändern und zu erweitern (2. Änderung), um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäude für die gemeinsame Nutzung von Feuerwehr und Bayerischem Roten Kreuz (BRK) zu schaffen. Damit soll auch die im Bestand vorhandene, in modularer Container-Lösung errichtete Rettungsdienstwache ersetzt werden. Die am 11.03.2025 erteilte Baugenehmigung für die Rettungsdienstwache wurde auf die Dauer von 2 Jahren ab Errichtung (Baubeginn) befristet.

Das Plangebiet liegt teilweise im Umgriff des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 1. Änderung, rechtskräftig seit 14.02.20214, teilweise im Umgriff des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“, in seiner Urfassung in Kraft getreten am 11.05.2018. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 1. Änderung sowie den Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“, für letzteren erfolgt zugleich in einem separaten Verfahren eine Teilaufhebung.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,15 ha große, am nördlichen Ortsrand von Benediktbeuern gelegene Plangebiet umfasst aktuell die Container der Rettungsdienstwache, Stellplätze von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie im Weiteren unbebaute Grünflächen. Im zentralen Bereich verläuft die das Gebiet und das angrenzende Wohngebiet erschließende Karl-Abt-Straße. Das Umfeld ist im Westen und Süden von Wohnbauflächen, im Osten von den Stellplatzflächen des bestehenden Einzelhandels sowie dem Betriebsgelände der Feuerwehr geprägt. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



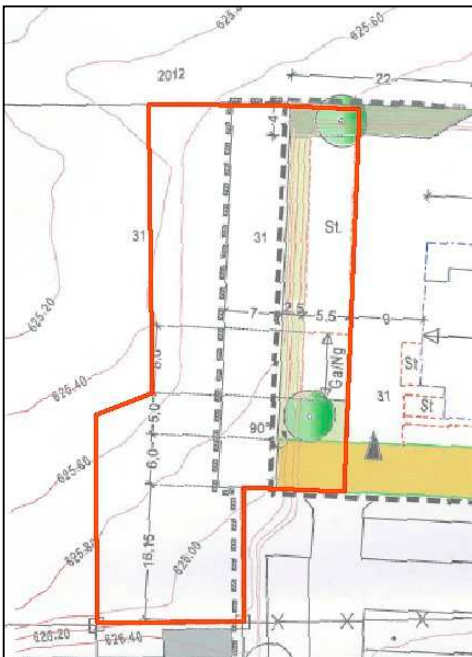
Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 2. Änderung und Erweiterung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan / Plankonzepte der rechtskräftigen Bebauungspläne

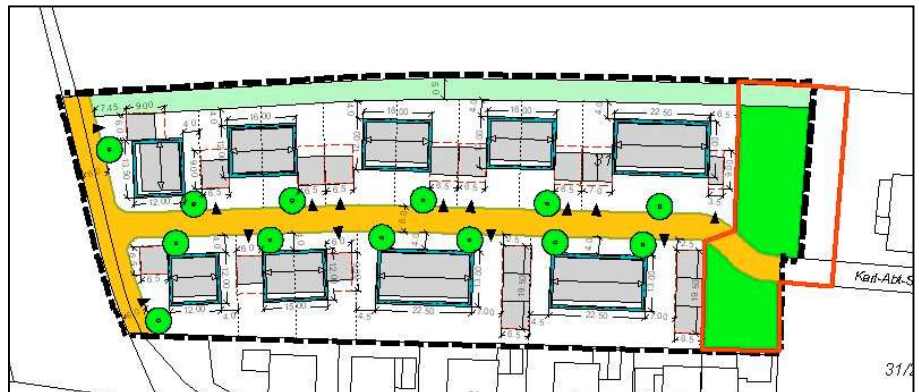
Das östliche Plangebiet wurde im Rahmen der am 27.09.2012 genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benediktbeuern als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Dienstleistung), das westliche Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst, das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Gesundheit aufgenommen.

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ sind im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung, Flächen für Garage/Nebengebäude und Flächen für Stellplätze sowie im Norden öffentliche Grünflächen (Ortseingrünung) und im Westen private Grünflächen (Randeingrünung) sowie zwei zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Zugleich ist die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche verankert. Die Art der baulichen Nutzung ist auf die Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) beschränkt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“ sind im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ südlich und nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die öffentliche Grünfläche (Gebietseingrünung) an der Geltungsbereichsgrenze sind zugleich Pflanzgebote verankert.



Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 1. Änderung, in Kraft seit 14.02.2014; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 2. Änderung und Erweiterung



Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“, Urfassung, in Kraft getreten am 11.05.2018; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 2. Änderung und Erweiterung

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf bleibt als Art der baulichen Nutzung erhalten, die Zweckbestimmung, bisher „Feuerwehr“ wird um „Gesundheit (BRK)“ ergänzt. Damit wird eine dauerhafte gemeinsame Nutzung der geplanten Gebäude und Stellplätze durch Feuerwehr und BRK ermöglicht und somit dem jeweils vorhandenen Bedarf an Fahrzeughallen, Aufenthaltsräumen und Stellplätzen Rechnung getragen.

4.2 Städtebauliches Konzept, Stellung der baulichen Anlagen, Maß der baulichen Nutzung

Der Bauraum für das geplante Gebäude wird im nördlichen Plangebiet im Anschluss an die bestehenden Stellplatzflächen der Feuerwehr angeordnet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen den Anforderungen von Feuerwehr und Rettungsdienstwache Rechnung und würdigen zugleich die Umgebungsbebauung. Flächen für Stellplätze werden im südlichen Anschluss an den Baukörper sowie südlich der Karl-Abt-Straße verankert. Durch umfängliche Eingrünungsmaßnahmen wird die optische Wirkung des Gebäudes auf die unmittelbare Umgebung beschränkt, so dass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Benediktbeuern, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt sowie durch ergänzende Festsetzungen zur Dachform, wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebäudes gewährleistet und zugleich eine effiziente Nutzung ermöglicht.

4.4 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen, für welche Pflanzgebote verankert sind, dienen der Ortsrandeingrünung sowie einer optischen Trennung von Gemeinbedarfsfläche und westlich bzw. südlich angrenzenden Wohngebieten. Neben den flächenbezogenen Pflanzgeboten ist die Pflanzung eines Einzelbaumes im Übergang von öffentlicher Verkehrsfläche und Stellplätzen zur Bereicherung des Ortsbildes geplant.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert und erweitert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Von der durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Weder sind im Plangebiet Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen könnten, vorhanden, noch kommt dem Plangebiet floristisch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Karl-Abt-Straße erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zugeführt werden.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Benediktbeuern gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

8. Immissionen

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass die ermöglichte Bebauung im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu einer abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Benediktbeuern, den _____

Anton Ortlieb
1. Bürgermeister

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger