

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“, Gemeinde Benediktbeuern

- 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. Anlass für die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ehemalige Ziele und Inhaltes des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“	3
4. Mögliche Konsequenzen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“	3
5. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
6. Erschließung	4
7. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

1. Anlass für die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes

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“.

Der Gemeinderat Benediktbeuern hat in der Folge beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“ für den Teilbereich, der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ gefasst ist, aufzuheben.

Die Teilaufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da der Teilbereich funktional dem Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ zugeordnet wird. Diese Zuordnung ist aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Gesundheit) gerechtfertigt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,11 ha große, am nördlichen Ortsrand von Benediktbeuern gelegene Plangebiet umfasst aktuell die Container der Rettungsdienstwache sowie 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



von Feuerwehr, Rettungsdienst und Einzelhandel sowie dem Betriebsgelände der Feuerwehr geprägt. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; rote Linie: Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“

3. Ehemalige Ziele und Inhaltes des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“

Im Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“ sind im Teilaufhebungsbereich südlich und nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die öffentliche Grünfläche (Gebietseingrünung) an der Geltungsbereichsgrenze ist zudem verankert, dass sie zu 75 % mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft zu bepflanzen ist. In den Hinweisen ist eine beispielhafte Pflanzliste aufgenommen.



Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“, Urfassung, in Kraft getreten am 11.05.2018;
rote Linie: Teilaufhebungsbereich

Ziel der im östlichen Plangebiet des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“ festgesetzten Grünflächen war eine optische Trennung des Wohngebietes zu dem benachbarten neuen Feuerwehrhaus sowie zu den Stellplätzen des anschließenden Einzelhandels. Mit der im Norden des Plangebietes verankerten Grünfläche, für welche die Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt wurde, sollte ein adäquater Übergang von den bebauten Bereichen zur angrenzenden Landschaft geschaffen werden.

4. Mögliche Konsequenzen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Westlich neues Feuerwehrhaus“ könnte zu Lasten der mit den festgesetzten Grünflächen beabsichtigten optischen Trennung zwischen Wohngebiete und benachbarten Feuerwehrhaus und Einzelhandelsflächen gehen. Da der Bereich jedoch zugleich durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ in dessen Planbereich aufgenommen wird und dort durch Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten das Ziel einer Eingrünung der Gebäude und optischen Trennung zwischen Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf weiterverfolgt wird, sind mit die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine entscheidungserheblichen Konsequenzen verbunden.

5. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Teilaufhebung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem die von der Aufhebung betroffenen Flächen, welche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ bebaubar werden, von geringer Bedeutung sind und die Flächen, denen aufgrund der im Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“ verankerten Pflanzgebote potentiell eine mittlere Bedeutung beizumessen ist, entsprechend in den Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ integriert werden.

Zudem werden von der Teilaufhebung 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.

6. Erschließung

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

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Westliche neues Feuerwehrhaus“ ist weder eine Umlage nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Benediktbeuern, den _____

Anton Ortlieb
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger