
MARKT BAD GRÖNENBACH



Landkreis Unterallgäu

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 24.06.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24057
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Vorhabenbeschreibung.....	12
6. Begründung der Festsetzungen.....	18
7. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	22
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	23
9. Immissionen.....	24
10. Flächenstatistik	26
D) UMWELTBERICHT	27
1. Grundlagen	27
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	28
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	42
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	43
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	49
6. Monitoring.....	50
7. Beschreibung der Methodik	50
8. Zusammenfassung.....	52

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Markt Bad Grönenbach beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums um der Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung Rechnung zu tragen. Konkret ist die Ansiedlung von einem Vollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt an der Bahnhofstraße im Osten des Kernortes geplant. Die drei Gebäude sollen über einen Anschluss zur Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen werden.

Der geplante Standort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Bad Grönenbachs bereitzustellen. Zudem ermöglicht er auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV). Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben im unbeplanten Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Planerische Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind somit insbesondere die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bad Grönenbach.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 20.800 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 715/22 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 713/3, 174/35, 715, 715/2, 715/9, 715/12, 715/23, 717, 717/4, 717/5, 718.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Bad Grönenbach.

2.3.2 Vegetation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope und keine Gewässer. Besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

Innerhalb des Gebietes haben sich auf einem bestehenden Keller und an einer bestehenden Scheune Gehölzstrukturen entwickelt, die im Zuge der Planung im November 2024 beseitigt wurden. Wie aus den zur Verfügung stehenden Untersuchungen, welche vorab durchgeführt wurden hervorgeht, wurden keine Artenschutzrechtliche Belange berührt. Somit war die Beseitigung zulässig.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet gemäß den Kartengrundlagen des Bayerischen Landesamt für Umwelt außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet somit nicht relevant.

2.3.4 Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet überschneidet sich randlich mit dem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz B I 6 G (5) des Regionalplans Donau-Iller. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst geringgehalten und ggf. reduziert werden. Von einer erheblichen Auswirkung auf das Vorbehaltsgebiet ist aufgrund der minimalen Überschneidung gemäß Stellungnahme des RPV vom 31.01.2025 nicht auszugehen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Grönenbach vom 23.07.2019 sind die Flächen des geplanten Nahversorgungszentrums als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Bad Grönenbach 23.07.2019 (links) und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts) o. M.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets kann somit nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Grönenbach entwickelt werden. Der Flächennut-

zungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Es wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im näheren Umfeld des Gebietes bestehen im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bebauungsplan Bad Grönenbach "Feuerwehrhaus und Musikerheim Bad Grönenbach" und westlich die 2. Änderung des Bebauungsplans Bad Grönenbach "Bahnhofstraße Mitte".

Die Teile der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne in denen Maßnahmen gemäß Durchführungsvertrag erforderlich sind (blau gekennzeichnet), werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Inkrafttreten durch diesen ersetzt.

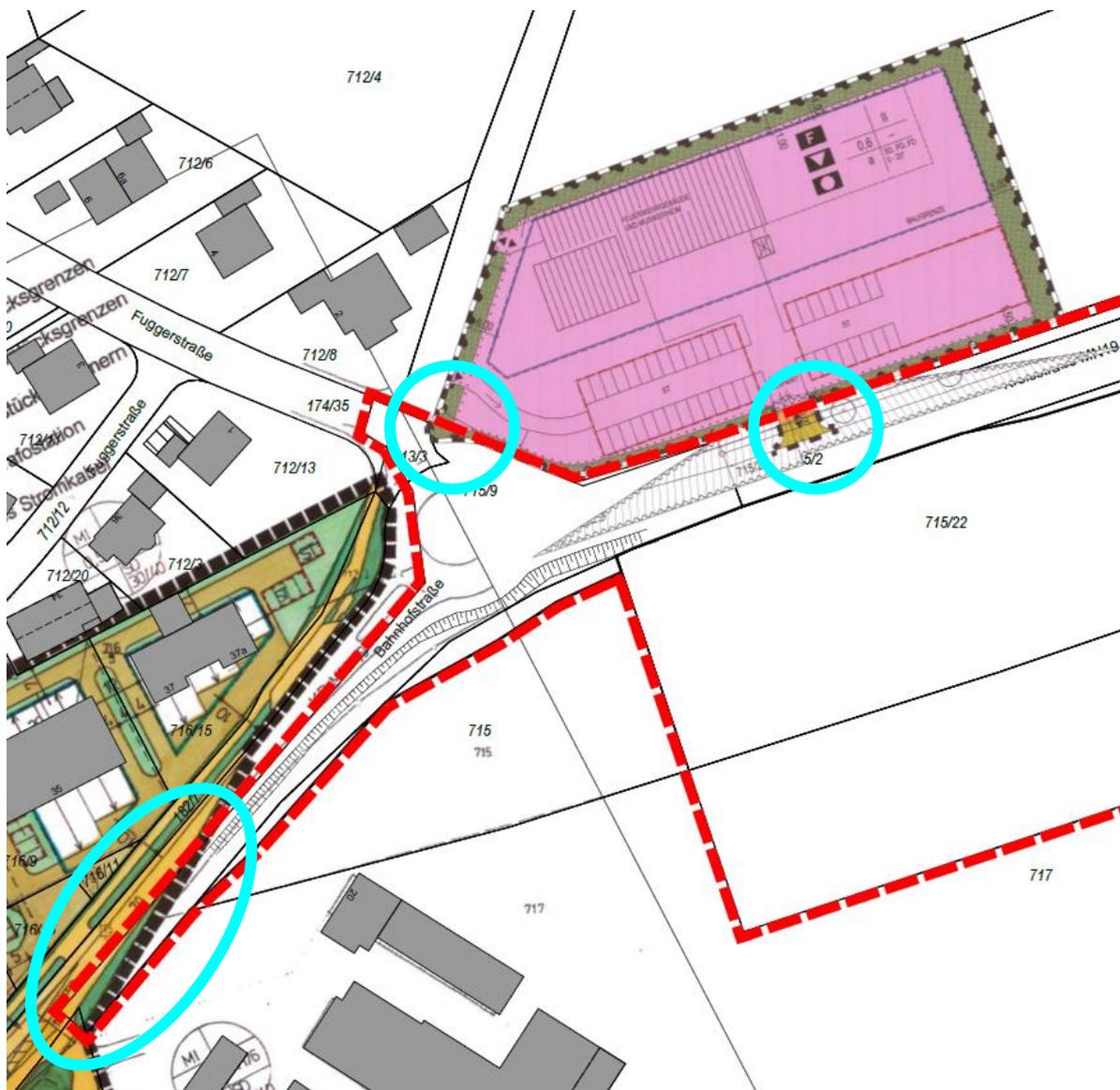


Abbildung 4: angrenzende Bebauungspläne ohne Maßstab mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ in rot

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Markt Bad Grönenbach befindet sich in der Region Donau-Iller im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächste Oberzentrum ist Memmingen. Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) einschlägig.

Gemäß den Stellungnahmen der Regierung von Schwaben vom 25.01.2025 und dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller vom 31.01.2025 stellt Bad Grönenbach einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar LEP-Ziels 5.3.1. Der Standort erfüllt ebenfalls die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des o.a. LEP-Ziels 5.3.2. Die Verkaufsflächen des geplanten Lebensmittelvollsortimenters samt Backshop und des Lebensmitteldiscounters orientieren sich am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs LEP-Ziels 5.3.3. Der Drogeriemarkt in noch hingenommen werden, da er in der vorgesehenen Größenordnung auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 befindet sich Bad Grönenbach im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Memmingen.

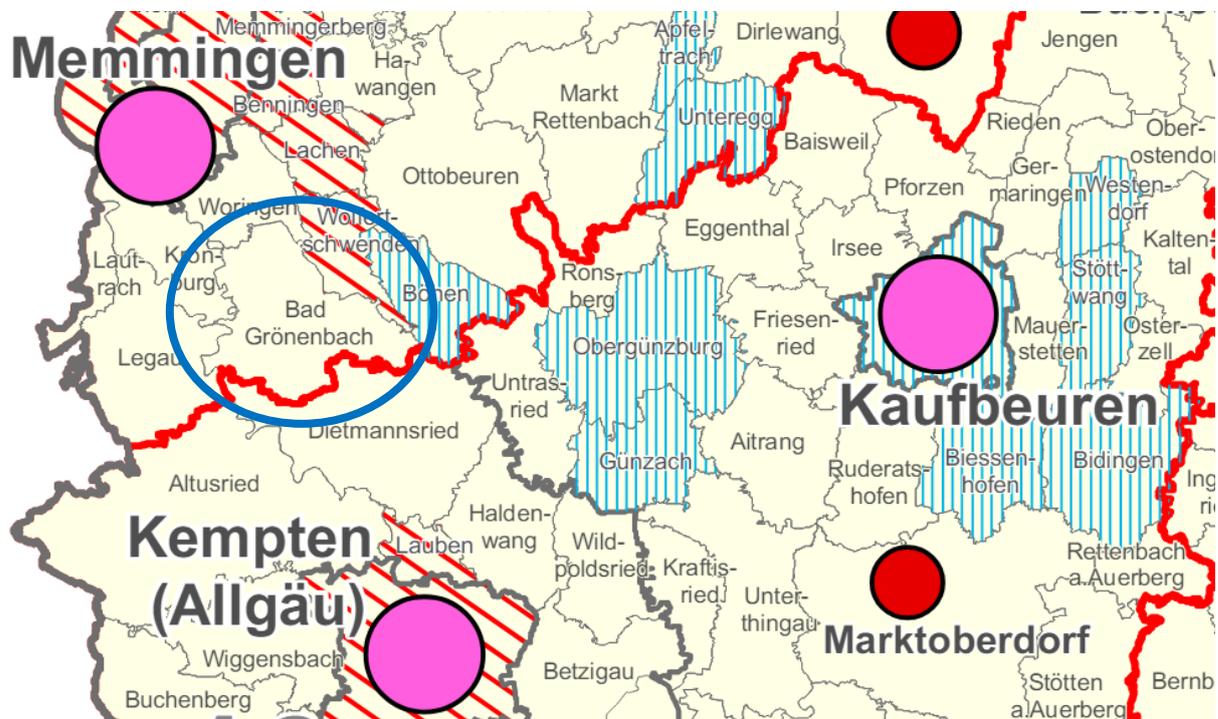


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

Neben der grundsätzlichen Aussage, dass ausreichende und attraktive Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden sollen, sind gemäß LEP zum Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- „2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. [...]
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.5 (Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. [...]
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]
- 5.1 (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.
- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (Zentralitätsgebot)
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (Integrationsgebot)
- 5.3.3 (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Zur Prüfung der Einhaltung der landesplanerischen Gebote wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes sowohl eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben am Standort Bad Grönenbach“ als auch eine „Einzugsgebietsanalyse Einzelhandelsvorhaben“ erstellt.

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Der Regionalplan der Region Donau-Iller (15) i. d. F. v. 05.12.2023 legt den Markt Bad Grönenbach als Unterzentrum fest. Unterzentren haben die Aufgabe, den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundversorgungsbedarf in ihren Verflechtungsbereichen zu decken. Hierzu stellen die Unterzentren die entsprechenden sozialen, kulturellen und wirt-

schaftlichen Versorgungseinrichtungen bereit. Mit Schreiben vom 02.12.2024 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie den fortgeschriebenen Regionalplan Donau-Iller für verbindlich erklärt. Rechtskraft erlangte der Regionalplan am 21.12.2024.

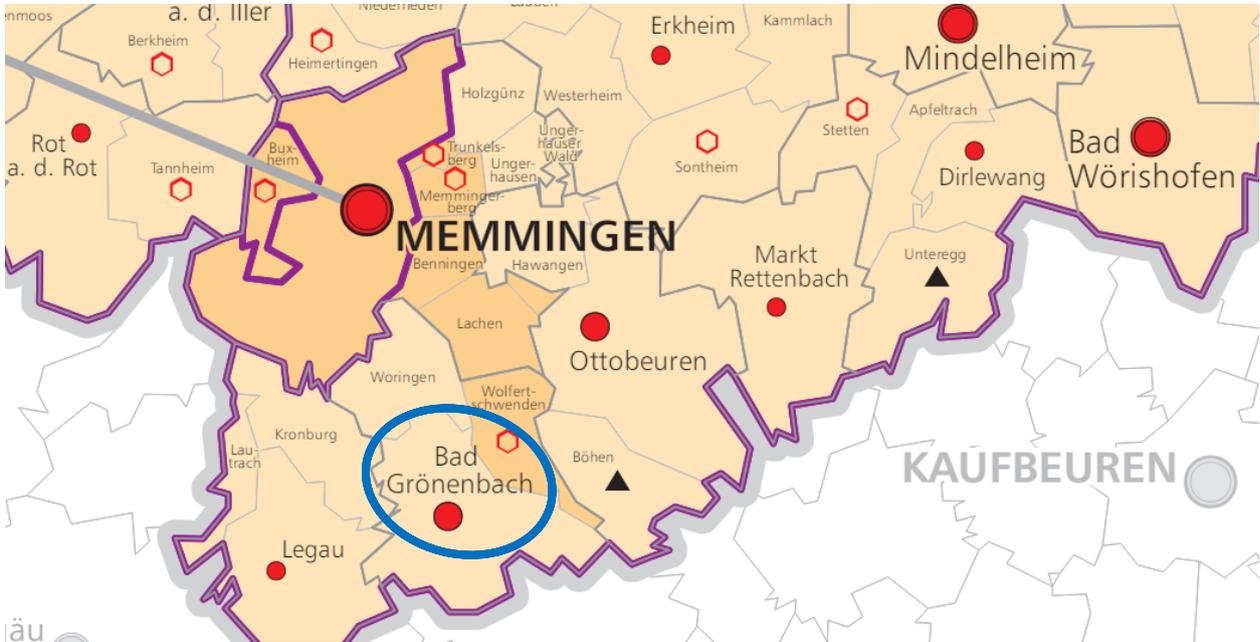


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumstrukturkarte 05.12.2023

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan besteht für das Plangebiet eine Darstellung als Gebiet für Erholung (PS B I 6 G (5)). Diese Gebietsdarstellung besteht für nahezu alle Flächen außerhalb des bebauten Siedlungsbereichs.

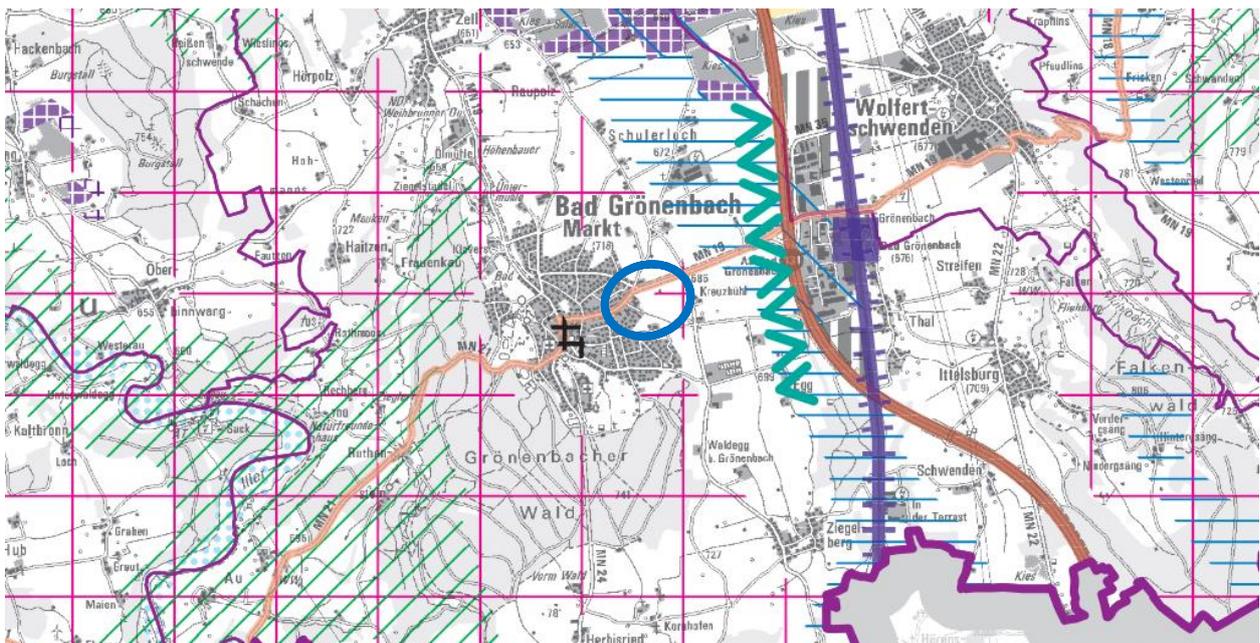


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumnutzungskarte 05.12.2023

Zum Einzelhandel sind im Regionalplan folgende für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernehe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.
- Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.
- Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.
- Z (5) Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt.
- G (6) Die Kommunen mit zentralörtlichen Versorgungskernen nach Z (5) sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungsbereichen konkretisieren.
- Z (7) Bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², zu beschränken.
- Z (8) Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration).
- Z (9) Die regionale Sortimentsliste unterscheidet „nahversorgungsrelevante Sortimente“, „zentrenrelevante Sortimente“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente“.
- G (10) Die „in der Regel zentrenrelevanten Sortimente“ können im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte den „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ zugeschrieben werden.

5. VORHABENBESCHREIBUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die unmittelbare Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop, eines Discounters und eines Drogeriemarktes sowie den notwendigen Stellplätzen und Außenanlagen auf dem Grundstück vor.

Wie in oben genannten Untersuchungen und Einschätzungen erläutert, sind die geplanten Einkaufsmärkte für die Marktgemeinde Bad Grönenbach und das Einzugsgebiet verträglich. Damit können zentral Einkäufe erledigt werden mit weniger Verkehrsaufkommen aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Betriebsflächen. Der konzentrierte Standort der Betriebe kompensiert den Verbrauch von Erschließungsflächen und -maßnahmen deutlich. Die gemeinsam genutzte Niederschlagswasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erreichbarkeit für die Kunden reduziert in hohem Maß den Bedarf an landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Ausbau von Leitungsnetzen.

Die Anbindung des Besucher- und des Anlieferverkehrs erfolgt über eine gemeinsame Erschließung im Norden an die bestehenden Kreisstraße MN 19 (Bahnhofstraße). Entlang dieser gilt die Anbauverbotszone von 15 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand. In diesem Bereich ist eine Bebauung unzulässig und Bepflanzungen, Einfriedungen etc. sind mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen. Auf Grund der örtlichen Situation konnte der verringerte Abstand von ca. 13 Meter zwischen Asphaltkante und Baufenster 3 von der Kreisverwaltung akzeptiert werden. Die Stellplätze dürfen den Mindestabstand von 7,50 Meter zur Kreisstraße nicht unterschreiten. Die RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sind hier zu beachten.

Um eine Behinderung der Ausfahrt der Feuerwehr zu vermeiden, wird auf der Kreisstraße eine Linksabbiegespur für Fahrzeuge die von Osten kommen durch Verbreiterung der Kreisstraße nach Süden errichtet. Der detaillierte Ausbau wurde mit der Kreisverwaltung und der Feuerwehr im Vorfeld abgestimmt.

Für die Fußgänger und Radfahrer wird eine zusätzliche Anbindung im Süden der Bahnhofstraße durch den Vorhabenträger errichtet, um eine potentielle Gefahrenstelle bereits vorab zu beseitigen. Der nördlich gelegene Fuß- und Radweg kann über eine Querungshilfe, welche im Zuge der Linksabbiegespur errichtet wird, besser angebunden werden. Auch diese Planung war Inhalt von Abstimmungsgesprächen zwischen der Gemeinde, der Kreisverwaltung, der Polizei und dem planenden Ingenieurbüro.

Die Gebäudekanten rücken aufgrund gesetzlicher Vorschriften um ca. 15 m von der Haupteerschließungsstraße ab, wodurch der Blick auf den zentralen Verkehrsknoten zum Ortskern nicht eingeschränkt wird. Die Bauflächen befinden sich gegenüber der Feuerwehr. Durch die Anpflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraße stellt sich die Zufahrt als Allee dar. Der Planungsbereich ist durch Eingrünungsmaßnahmen und die Gestaltung der Fassaden und des Freigeländes so konzipiert, dass dessen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen werden können. Wie im VEP dargestellt, werden die Fassaden zur freien Landschaft abschnittsweise begrünt und damit eine Begrünung des Ortsrandes erreicht.

Die sichtbare Höhe beträgt auf der Ostseite ca. 5,0 bis 5,50 m und geht aufgrund der Festsetzungen in eine Grünfläche (Gründach) über, welche von der Kuppe im Osten sichtbar sein

wird. Das Zwischengebäude ist als ca. 4,50 m hohes Gebäude mit Flachdach erkennbar, während das Gebäude im Westen, welches der bestehenden Bebauung am nächsten liegt, an der höchsten Stelle max. 8,0 m hoch in Erscheinung treten wird.

Der geplante Vorhabenstandort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Bad Grönenbachs bereitzustellen. Zudem ermöglicht er auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung mittels MIV. Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.



Abbildung 8: Ansicht von Osten



Abbildung 9: Ansicht von Osten



Abbildung 10: Ansicht von Nordosten



Abbildung 11: Ansicht von Westen

5.2 Grünordnungskonzept

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt über die Stellplätze und über den Oberboden der angrenzenden Grünflächen auf dem Grundstück. Das Gelände ist nahezu eben. Es ist nicht zu erwarten, dass das abfließendes Niederschlagswasser durch das Bauvorhaben verstärkt wird.

Durch die Festsetzung von gebietsheimischem Saatgut auf den Grünflächen kann ein blütenreicher Lebensraum für Insekten, Tagfalter und andere Lebewesen entstehen. Diese Maßnahme trägt zur Förderung der Biodiversität und zur Schaffung eines ökologisch wertvollen Umfelds bei, indem natürliche Lebensräume geschaffen werden.

Eine Festsetzung von Grünflächen auf dem Grundstück ist nicht erforderlich, da diese mindestens dem Maß der Abzugsfläche der zulässigen GRZ aus der als Sondergebiet festgesetzten Fläche entsprechen. Zudem dürfen diese bei der Ermittlung der GRZ nicht mit angerechnet werden.

5.3 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Um im Sinne des LEP als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Projektstandort:

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend liegen,
- über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Wie nachfolgend beschrieben, erfüllt der Projektstandort insgesamt die im Sinne des LEP geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration.

Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben wurde bereits frühzeitig über die Planung informiert hat mit Schreiben vom 09.10.2023 Stellung genommen.

Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Der Markt Bad Grönenbach ist im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) zum Unterzentrum bestimmt worden und stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar.

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der geplante Standort des Vorhabens befindet sich am östlichen Rand des Kernortes des Marktes Bad Grönenbach. Westlich schließt die Wohnbebauung des Kernortes an. Demnach

grenzt der Vorhabenstandort an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Dementsprechend besteht auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. LEP-Ziel 5.3.3 die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentspezifischen Kaufkraft entziehen. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung für die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs den Nahbereich mit rd. 10.130 Einwohnern und für Sortimente des Innenstadtbedarfs den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich mit rd. 8.950 des Marktes Bad Grönenbach zugrunde.

Das o.a. LEP-Ziel billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25 % und für Güter des Innenstadtbedarfs 30 %. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Abschöpfungsquote und der Struktur- und Marktdaten 2020 der BBE Handelsberatung München über die aktuellen sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes von 1.600 m² sich am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential des hier maßgeblichen Nahbereichs orientieren.

Der geplante Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² könnte aus landesplanerischer Sicht, in Anbetracht der zentralörtlichen Einstufung des Marktes Bad Grönenbach als Unterzentrum, noch hingenommen werden.

Gegenüber dem geplanten Lebensmitteldiscounter mit 1.600 m² Verkaufsfläche wurde festgestellt, dass dieser aus landesplanerischer Sicht überdimensioniert wäre. Den Bedenken wurde insofern Rechnung getragen, dass für den Discounter die Verkaufsfläche auf 1.200 m² beschränkt wurde.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Einzelhandel ist das Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben an der Bahnhofstraße in Bad Grönenbach. Das Gutachten wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH am 06.03.2024 erstellt. Als Bewertungsgrundlage wurde die Ansiedlung von einem Vollsortimenter (1.600 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (650 m² Verkaufsfläche) angenommen. Die vorgesehene Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt beläuft sich nun auf zulässige 800 m².

Das Gutachten enthält folgendes Fazit:

„Die Marktgemeinde verfügt im Allgemeinen über gute Standortrahmenbedingungen für ein Ansiedlungsvorhaben. Als Grundzentrum sowie Sitz der Verwaltungsgemeinschaft übernimmt sie bereits heute eine Versorgungsbedeutung für eigene Bevölkerung und die Nachbargemeinden.

Der geplante Vorhabenstandort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Bad Grönenbachs bereitzustellen. Zudem ermöglicht er

auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung mittels MIV. Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebots- und Versorgungsstrukturen in Bad Grönenbach und dem Umland wurde für das geplante Vorhaben ein Einzugsgebiet abgegrenzt, welches neben der Gemeinde Bad Grönenbach selbst auch die Nachbargemeinden Wolfertschwenden und Woringen umfasst. Beide Gemeinden sind regionalplanerisch dem Nahbereich von Bad Grönenbach zugeordnet und bilden zusammen mit Bad Grönenbach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet fließen aktuell Kaufkraftpotenziale in einer Größenordnung von 13,4 Mio. € p.a. im Lebensmittelsegment sowie 4,1 Mio. € p.a. im Drogeriesegment an andere Einzelhandelsstandorte außerhalb des Nahbereichs ab. Hierbei sind insbesondere attraktive Versorgungsstandorte mit strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkten anzusprechen. Die geplante Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Größenordnung des Projektvorhabens in Bad Grönenbach ist geeignet, um die abfließende Kaufkraft in großen Teilen wieder zurückzuholen und vor Ort zu binden.

Im Detail ist bei den geplanten Betrieben von vergleichsweise hohen Kaufkraftbindungsquoten im Kerneinzugsgebiet zwischen jeweils 15 – 20 % je Anbieter im Lebensmittelbereich auszugehen bzw. bis zu 50 % für Drogeriewaren. Nachgeordnet kann das Planvorhaben auch dazu beitragen, zusätzliche Kaufkraft aus dem weiteren Umland (insbesondere Pendelnde) binden sowie auch touristische Potenziale effektiver ausschöpfen als bislang.“

Aufgrund der bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Einordnung des Gesamtvorhabens neu bewertet, insbesondere in Bezug auf die geplante Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarktes. Das Gutachten wurde durch die CIMA-Beratung + Management GmbH am 20.03.2025 erstellt mit folgendem Fazit:

„Auch bei einer Vergrößerung der geplanten Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarktes von vormals ca. 650 m² auf heute rd. 800 m² verändern sich die grundlegenden Parameter des cima-Gutachtens zur Einzugsgebietsanalyse vom März 2024 nur minimal. Das Einzugsgebiet umfasst – wie damals – in Zone I das Gemeindegebiet von Bad Grönenbach und in Zone II die Kommunen des regionalplanerisch zugeordneten Nahbereichs (Wolfertschwenden, Woringen). Eine Ausweitung des regelmäßigen Einzugsgebiets ist nicht anzunehmen. Aufgrund der größeren Verkaufsfläche, einhergehend mit einer annehmbaren Steigerung der Attraktivität des Marktes für die Kundschaft, erhöht sich lediglich die Marktdurchdringung, d.h. die erzielbaren Marktanteile, innerhalb des Einzugsgebiets. In der Folge handelt es sich auch mit Vergrößerung der Flächen des Drogeriemarktes um ein lokales Nahversorgungszentrum, das den Zielen und Leitlinien der Landes- und Regionalplanung entspricht.“

Fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen - teils gestützt auf immer wieder übernommenen planerischen Erfahrungswerten, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen - unterschiedliche Auffassungen. Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreich-

barkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung.

Basierend auf diesen Untersuchungen wird im vorliegenden Fall der fußläufige Einzugsbereich bis zu einer Entfernung von 500 m Luftlinie vom Vorhabenstandort angenommen. Als Teil eines Siedlungszusammenhangs, der im Westen und Nordwesten durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, verfügt der Projektstandort über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Tatsächlich führt bereits jetzt eine fußläufige Anbindung an das Gebiet heran, welche durch einen weiteren Ausbau im Süden der Bahnhofstraße ergänzt wird.

Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.

Ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Projektstandort ist angemessen an das lokale Nahverkehrsnetz angebunden. Es besteht eine funktionierende und angemessene ÖPNV-Anbindung, die den örtlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandortes entspricht.

Entlang der Strecke Ulm – Oberstdorf befindet sich der Bahnhof Bad Grönenbach im Ortsteil Thal, drei Kilometer von der Ortsmitte entfernt. Die Weiterfahrt ins Zentrum erfolgt per Ruf taxi oder Rufbus.

Der nächstgelegene Haltepunkt liegt am Ärztehaus in ca. 150 m zum Plangebiet.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten in der geplanten Größenordnung wäre aufgrund der Großflächigkeit in der Regel nur in Kerngebieten oder in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig. Entsprechend der Zielsetzung einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung zur langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung des Marktes Bad Grönenbach, wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob sich die geplanten Verkaufsflächen am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum orientieren. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Daher wurden die im Sondergebiet zulässigen Betriebstypen bestimmt und die zulässigen Verkaufsflächen begrenzt. Die Bestimmung der zulässigen Betriebstypen mit Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der oben dargestellten relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belange hinsichtlich

der Auswirkungen auf die örtliche Nahversorgung sowie die Versorgungsbereiche in Bad Grönenbach und in den Nachbarkommunen.

Als Betriebstyp ist Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Lebensmittel und Einzelhandel mit dem Sortiment Drogeriewaren zulässig. Weitergehend wird der Betriebstyp durch die Verkaufsflächenbegrenzung definiert.

Demnach ist festgesetzt, dass im Sondergebiet Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Lebensmittel mit Verkaufsflächen von maximal 1.600 m² in Baufeld 1 und maximal 1.200 m² in Baufeld 2 zulässig sind. Einzelhandel mit dem Sortiment Drogeriewaren ist bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Für den Betrieb des Backshops im BF1 ist eine zusätzliche Freischankfläche mit 80 m² zulässig, auf welcher im Außenbereich Sitzgelegenheiten für die Besucher geschaffen werden können. Für die Ausstellung und den Verkauf von Randsortimenten, wie z. B. Christbäume, Blumenerde und dergleichen sind weitere 80 m² als sogenannte Aktionsflächen zulässig. In der Planzeichnung wurden deshalb die max. zulässige Verkaufsfläche auf 1.760 m² im BF1 festgesetzt.

Im Sondergebiet werden Werbeanlagen zugelassen, um den berechtigten Anforderungen der künftigen Betriebe an eine angemessene Eigenwerbung Rechnung zu tragen.

Die Zulassung von E-Ladestationen im Sondergebiet unterstützt die nachhaltige Mobilität und trägt damit Belangen des Klimaschutzes Rechnung.

In dem Sondergebiet ist außerdem die Errichtung von Packstationen vorgesehen. Die flexible Paketannahme- und -abholmöglichkeit kann die Attraktivität des Gebiets stärken und dazu beitragen, den Lieferverkehr in Wohngebieten zu reduzieren.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, ist dort wie folgt geregelt:

(1) Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung

- *von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter, der der Nahversorgung dient, samt Backshop mit Sitz- und Verzehrereich, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² innerhalb des Gebäudes sowie einer Aktionsfläche außerhalb des Gebäudes von 80 m² und einer dem Backshop zugeordneten Freifläche mit einer Aufenthaltsfläche von 80 m² im Baufeld 1 (**BF1**) des Bebauungsplans,*
- *von einem Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² im **BF2** des Bebauungsplans und*
- *von einem großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelmarktes als Discounter, der der Nahversorgung dient, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² im **BF3** des Bebauungsplans.*

(2) Teil des Vorhabens sind zudem die privaten Erschließungsanlagen, wie folgt:

- a) die Herstellung der privaten Verkehrsflächen einschließlich von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder sowie Nebenanlagen wie z. B. Einkaufsboxen oder Werbeanlagen der ansässigen Betriebe, im Vertragsgebiet entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- b) die Herstellung von Elektrotankstellen innerhalb des Vertragsgebiets nach den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- c) die Herstellung der Begrünung inkl. Gehölzen und sonstigen Außenanlagen innerhalb des Vertragsgebiets nach den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und
- d) die Herstellung der privaten Anlagen zur Ver- und Entsorgung einschließlich der Rigole zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der GRZ von 0,5 ermöglicht die Errichtung des Einzelhandels mit erforderlichen Nebenanlagen. Die zulässige GRZ darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,85 überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhen orientieren sich an den Erfordernissen der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Wirkung auf das Landschaftsbild. Hiernach ist die Errichtung einer Gebäudehöhe von bis zu 8,0 m möglich und wurde im weiteren Verfahren an den tatsächlichen Bedarf der einzelnen Märkte angepasst. Die maximale Höhe von 8,0 m wird auch weiterhin nicht überschritten, jedoch haben sich aus statischen Gründen aufgrund der erhöhten Dachlasten durch Gründächer mit PV-Modulen bei den angrenzenden Gebäuden im Anpassungen ergeben. Im BF2 ist die max. zulässige Gesamthöhe um 1,65 m auf 6,25 m und im BF3 um 50 cm auf 7,75 m angehoben worden. Aus städtebaulicher Sicht wirken sich die Änderungen nicht wesentlich auf das Landschaftsbild aus, da der größte Baukörper im BF1 nicht verändert wurde.

Die Spannweite der Mindest- und Höchstmaße ergibt sich aus der gewählten Dachform, so ist in den Baufeldern 1 und 3 ein eher steileres Dach und im Baufeld 2 ein sehr flach geneigtes Dach vorgesehen.

Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses und einem Spielraum von +/- 0,3 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

Um die Errichtung für den Betrieb erforderlicher technischer Bauteile auf dem Dach zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate, die festgesetzte maximale GH um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Diese Anlagen weisen eine geringe optische Wirkung auf.

6.3 Bauweise und Grenzabstände

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, einzelne Gebäude können jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, sofern Baugrenzen und Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Entsprechend des Vorhabens werden drei Baufelder für die einzelnen Märkte festgesetzt. Mit Ausnutzung der Baugrenzen können Gebäude mit einer Länge bis zu ca. 70 m entstehen.

Die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Anlagen wie z. B. Gaskühler, Mülltonnenhäuser usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da sich im Wandel der Zeit die Anforderungen an die Betriebe ändern können (z. B. Packstationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge aller Art).

Die Festsetzung der Abstandsflächen entspricht mit 0,4 jedoch mindestens 3,0 m den Vorgaben der BayBO. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Im Osten und Norden bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen, auf welche die Festsetzung nur geringe Auswirkungen hat. Im Osten und Süden ist das Gelände mit Stellplätzen ebenfalls weitläufig offen, so dass die davon berührten Belange von Nachbargrundstücken (insb. Besonnung, Belüftung, Belichtung, Brandschutz) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Als Bezugshöhe wird das zukünftige Gelände festgesetzt, welches auf ca. 691,80 m ü. NHN liegt. Die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3,0 m zu den Nachbargrundstücken wird nach der derzeitigen Gebäudeplanung nicht gefährdet und ist bei den geplanten Wand- und Gesamthöhen bis max. 8,0 m möglich.

6.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Dies dient zusätzlich der Minderung des Oberflächenwasserabflusses.

6.5 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine städtebaulich dem angrenzenden Gebietscharakter angemessene Wirkung auf die umgebende Nutzung zu erreichen, wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen getroffen und im Vorhabenplan dargestellt.

Aufgrund der Höhenfestsetzungen sind andere Dachformen als Pult- oder Flachdächer konstruktiv nicht möglich, weshalb hierzu nichts festgesetzt wurde.

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur in geringem Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Breite) zu überwinden.

6.7 Abwasserbeseitigung

Nachdem weder ein Vorfluter im oder am Gebiet vorhanden ist, noch ein Kanal zur Beseitigung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht und auch nicht errichtet werden soll, ist das Wasser auf dem Grundstück zu versickern. Es wurde ein Entwässerungskonzept beauftragt, in welchem rechnerisch nachgewiesen wurde, dass dies nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen auch möglich ist. Die Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6.8 Werbeanlagen

Die für die Betreiber üblichen Werbeanlagen sind zulässig und werden zusätzlich über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag geregelt.

Es ist ein Pylon mit 8,0 m Höhe zulässig, da die davorstehenden Bäume dessen Sichtbarkeit ansonsten deutlich einschränken würden, welcher damit noch deutlich unter dem Schlauchrocknungsturm der Feuerwehr mit einer Höhe von ca. 13,60 m liegt. Um den Zufahrtsbereich zum Parkplatz hervorheben zu können, sind Parkplatzpylone zulässig.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt und vertraglich gesichert.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Eingriff	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland, Straßenböschung	Erweiterung Kreisstraße	gering	610	3	1	1.830
Intensivgrünland, Straßenböschung	Neubau Gehwegverbindung	gering	550	3	1	1.650
Intensivgrünland	Sondergebiet EH	gering	14.527	3	0,4	17.432
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						20.912
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung	% (max. 20%)
Sickerfähige Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung § 4	5
Dachbegrünung		Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt			Festsetzung § 8 Abs. 2	5
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						19.867

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Dachflächen sind extensiv zu begrünen
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten

Solarenergie

Der Markt Bad Grönenbach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

9. IMMISSIONEN

9.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

9.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

9.3 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Die Auswirkungen durch die Nutzung des Nahversorgungszentrum an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung ist zu untersuchen und zu bewerten.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Die Ergebnisse können dem Bericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA24-228-G01-01" mit dem Datum 02.12.2024 entnommen werden.

Für die Bewertung der Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" relevant. Zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes werden aber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums an den bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 wurden entsprechend Punkt 3.2.1 um 6 dB(A) reduziert. Somit ist eine Genehmigungsfähigkeit gegeben.

9.4 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße MN 19. Es wird davon ausgegangen, dass die PKW gleichmäßig verteilt nach Westen bzw. Osten zu- und abfahren. Die LKW fahren Richtung Osten zur Autobahn zu- bzw. ab.

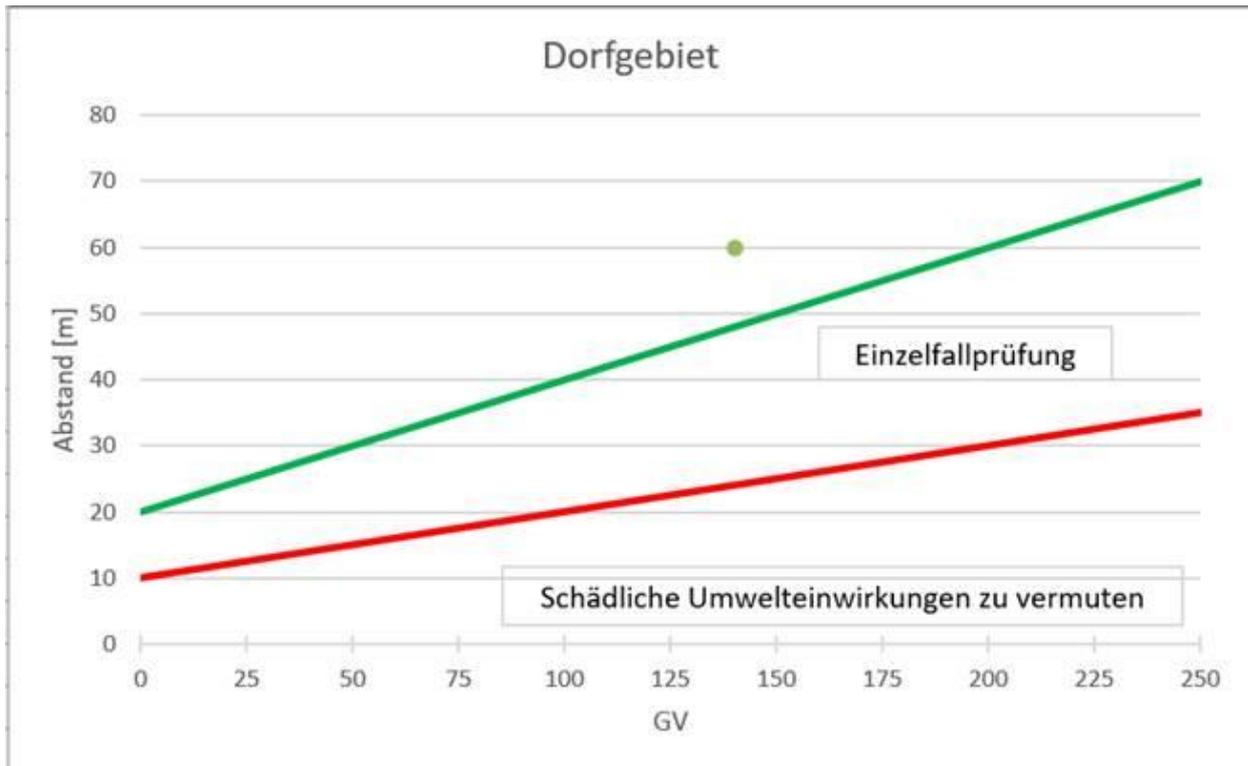
Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich nur entlang der östlichen Zu- bzw. Abfahrt.

Um auf der sicheren Seite zu liegen, wurde davon ausgegangen, dass die Hälfte der PKW und ca. 1/3 der LKW sowohl nach Westen zu- bzw. abfahren.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (tags: 64 dB(A)) an den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße MN 19 eingehalten.

9.5 Bewertung der Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Hofstelle

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden auf der Hofstelle Fl. Nr. 717 Rinder mit einer Tierlebendmaße von 140 GV gehalten. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 60 m. Eine Bewertung, unter Zuhilfenahme der Arbeitspapiere des bayerischen Arbeitskreises „Immissionen in der Landwirtschaft“, zeigt, dass bei diesem Abstand keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grund der Geruchsimmissionen zu erwarten sind, siehe Diagramm. Dabei wurde von der Schutzwürdigkeit analog eines Gewerbegebietes ausgegangen. Gemäß TA Luft entsprechen die Immissionswerte für ein Gewerbegebiet den Immissionswerten eines Dorfgebietes. Wobei die TA Luft explizit aufführt, dass es sich bei dem Immissionswert für ein Gewerbegebiet um den Fall „Wohnen im Gewerbegebiet“ handelt. Für Gebiete ohne Wohnnutzung, nur Arbeitsplätze, wären auch höhere Immissionswerte zulässig. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle, auch für den Fall von Erweiterungsabsichten, nicht eingeschränkt wird.



10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	20.800 m²	100,0 %
Bauflächen	14.525 m ²	70 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.275 m ²	30 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, beabsichtigt der Markt Grönenbach die Errichtung eines Nahversorgungszentrums um der Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung Rechnung zu tragen. Ziel ist ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Vollsortimenter (1.760 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) zu errichten.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben im unbeplanten Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Donau-Iller (i. d. F. v. 05.12.2023), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets in Form eines Nahversorgungszentrums kann somit derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet gemäß den Kartengrundlagen des Bayerischen Landesamt für Umwelt außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet somit nicht relevant.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme / artenschutzrechtliche Potentialabschätzung:

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet und kann damit grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum von bodenbrütenden Feldvogelarten wie der Feldlerche darstellen. Außerdem könnte die Fläche sporadisch als Jagdrevier für Arten wie Turmfalken, Mäusebussarde, Rotmilane oder Fledermäuse genutzt werden.

Die Feldlerche, als störungsempfindliche Art, benötigt offene Flächen ohne Gehölze, vertikale Strukturen oder Straßen als Bruthabitat. Im Plangebiet ist ihre Eignung als Bruthabitat durch die angrenzende stark frequentierte Kreisstraße, die straßenbegleitenden Einzelbäume, die nördliche Baumreihe sowie die vorhandenen versiegelten Betriebsflächen der freiwilligen Feuerwehr erheblich eingeschränkt.

Basierend auf den typischen Meideabständen der Feldlerche zu vertikalen Strukturen und Verkehrsflächen (z. B. > 50 m zu Einzelbäumen, > 120 m zu Baumreihen und mindestens 100 m zu Straßen; Schlumprecht, 2016) verbleibt innerhalb des Plangebiets keine geeignete Brutfläche für diese Art.

Für Großsäuger ist die Fläche aufgrund ihrer Nähe zu Siedlungs- und Verkehrsflächen, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden naturnahen Strukturen ebenfalls von geringer Bedeutung. Es gibt weder Wanderkorridore noch Verbundachsen für Großsäuger im Bereich des Plangebiets. Auch andere Artengruppen, wie Reptilien und Amphibien, sind auf dem intensiv genutzten Grünland nicht in relevanten Vorkommen vertreten.

Das gesamte Gebiet liegt zudem im voll audiovisuellen Störbereich, der abhängig von der Art zwischen 100 m und 400 m beträgt. Zusätzlich erzeugen die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Verkehrswege Störungskorridore. Infolgedessen ist die Wahrscheinlichkeit, dass empfindliche Feldvogelarten im Plangebiet vorkommen, äußerst gering.

Entlang der Kreisstraße stehen einzelne Bäume, ergänzt durch eine Baumreihe im Bereich der nördlich angrenzenden Freiwilligen Feuerwehr. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Hecke, eine Esche und ein Bestandsstadel.

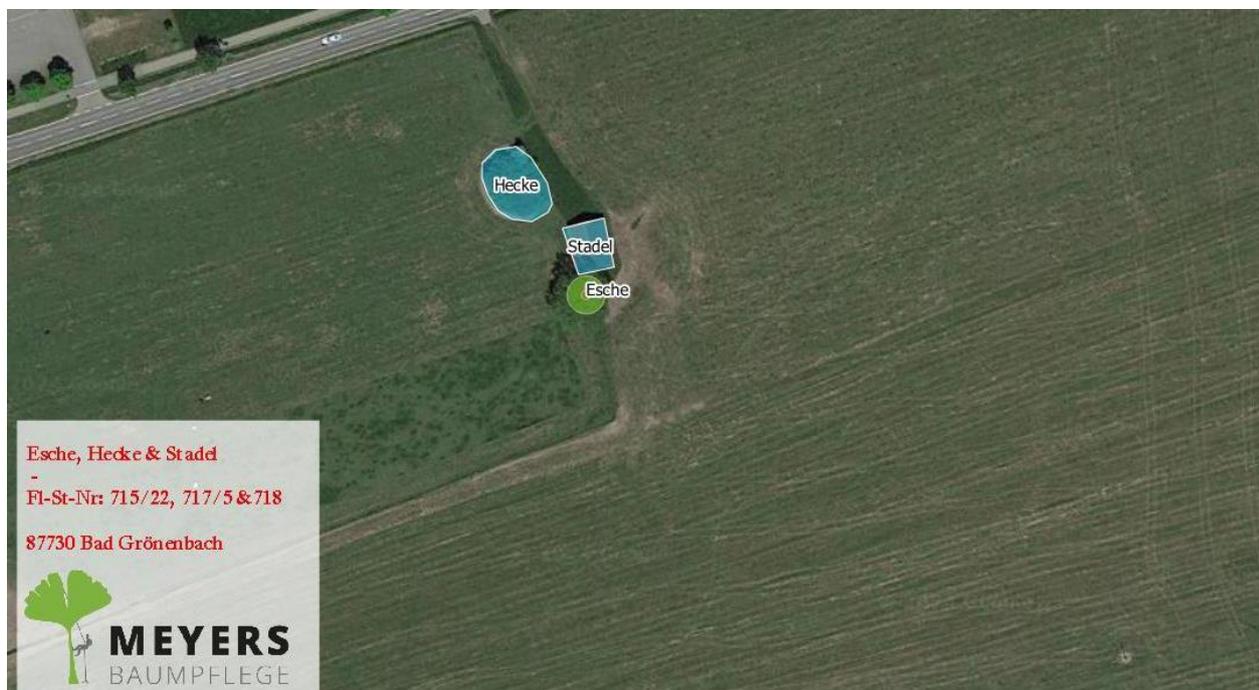


Abbildung 12: Standort der zu rodenden Hecken und der zu fällenden Esche. (Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Meyers Baumpflege GmbH & CO. KG am 28.10.2024)

Der Standort der Hecke, der Esche und des Stadels befindet sich auf den Flurstücken 715/22, 717/5 und 718. Die Flurstücke liegen nach Informationen des „Fachinformationssystems Naturschutz“ auf keinen besonders geschützten Flächen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch das Bauvorhaben erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke innerhalb der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem kann es zu Bodenverdichtung und Abtragung sowie zu Erschütterungen kommen. Während der Bauzeit ist mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens werden offene Bodenflächen dauerhaft versiegelt. Des Weiteren ist der Stadel, ein Heckenbestandteil sowie die Esche zu entfernen. Nachdem im Zuge der Planung Beeinträchtigungen und Störungen insbesondere von europäischen Vogelarten, holzbewohnenden Käferarten und Fledermäusen, die von Bedeutung sein könnten nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (Meyers Baumpflege GmbH & CO. KG vom 28.10.2024) durchgeführt sowie artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Umwelt- und Naturschutzbüro Hechinger vom 27.06.2024) eingeholt.

Wie der artenschutzrechtlichen Prüfung (Meyers Baumpflege GmbH & CO. KG vom 28.10.2024) sowie der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Umwelt- und Naturschutzbüro Hechinger vom 27.06.2024) zu entnehmen ist, konnten keine aktuell bewohnten Brut- bzw. sonstige Lebensstätten aufgefunden werden. Dadurch kann laut Gutachter mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass es zu einer aktiven Schädigung von Lebewesen im Zuge der Rodungsmaßnahmen kommt. Die Rodungsmaßnahmen der Hecke wurden im November 2024 durchgeführt.

Die neu geplanten Grünflächen mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut, die Neupflanzungen der festgesetzten Bäume sowie die vorgesehene Dachbegrünung schaffen neue Lebensräume, die für verschiedene Tier- und Pflanzenarten eine höhere ökologische Qualität bieten können als die zuvor intensiv genutzte Grünlandfläche.

Bewertung:

Mit der Realisierung des Vorhabens geht ein potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung dauerhaft verloren. Um den entstehenden Schaden zu minimieren und die lokale Population an anderer Stelle zu unterstützen, wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Schlossberg in Bad Grönenbach Ersatzstrukturen in Form von 4 Fledermauskästen und 2 Vogelkästen geschaffen.

Die Eignung als Lebensraum ist im Bestand bereits durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße erheblich eingeschränkt, da die meisten relevanten Arten Scheuchdistanzen einhalten. Da in den Gutachten keine seltenen Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wurden, kann von einer geringen Schutzwürdigkeit und von Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Geologisch gesehen liegt das Bauareal in einer glazial geprägten Landschaft des Allgäuer Alpenvorlandes. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge dessen erfolgen regelmäßige Bodenbearbeitungen durch Anbau und Ernte. Damit ist der Boden bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas, liegt das Plangebiet im Bereich 26. In der Bodenkategorie 26 finden sich fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter).

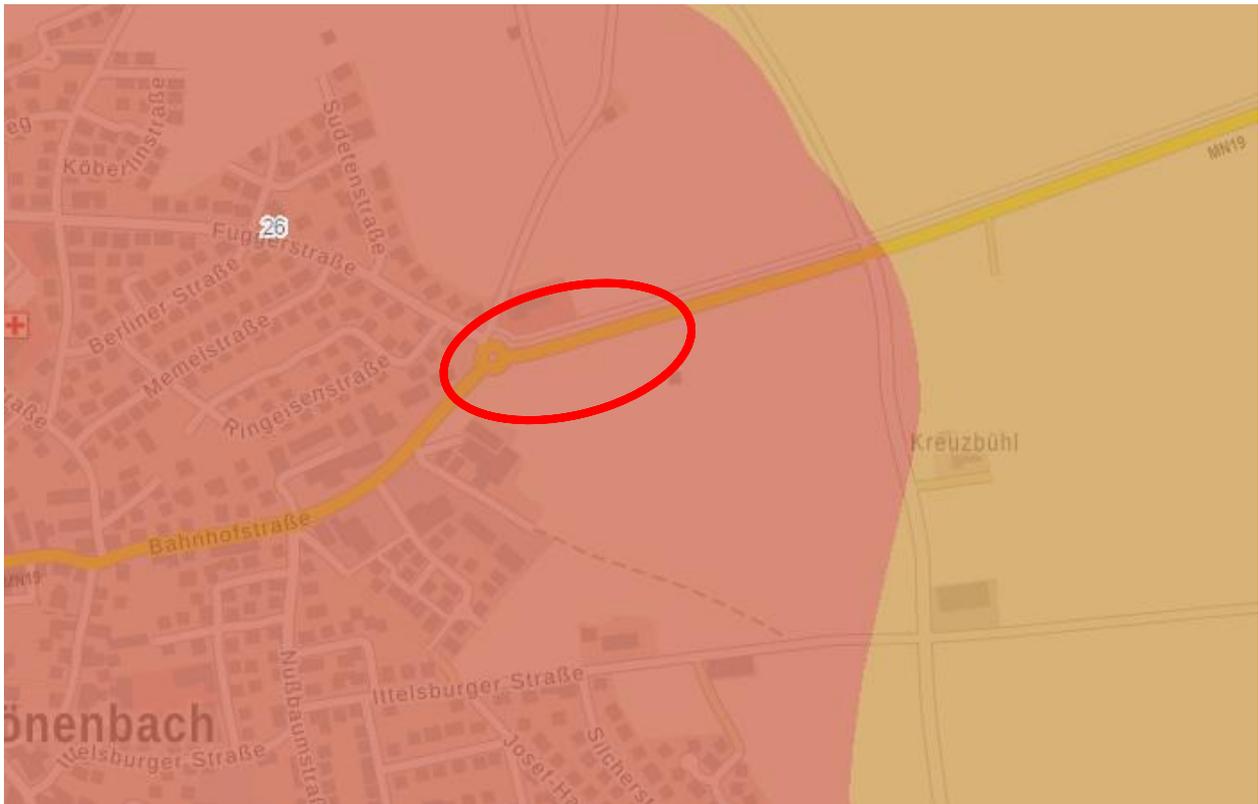


Abbildung 13: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (rot 26), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Bodenbewertung im Bereich der Bodenkategorie 26

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzung (BayernAtlas) eine **sehr hohe Schutzwürdigkeit** des Standortes (vgl. nachfolgende Tabellen). Für die Berechnung der Schutzwürdigkeit wurden die Werte zu Grunde gelegt, die im Plangebiet vorherrschen.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	Grünland- Acker (GrA)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	Lehm (L)	Retentionsvermögen	5
Zustands- / Bodenstufe	I	Rückhaltevermögen für wasserlös- liche Stoffe	1
Entstehungsstufe / Klima- stufe / Wasserverhältnisse	1	Rückhaltevermögen für Schwer- metalle	5
Boden- / Grünlandgrund- zahl	70	Ertragsfähigkeit	4
Acker- / Grünlandzahl	67		
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	700	MITTELWERT	3,6
Feldkapazität des effekti- ven Wurzelraumes [mm] = FK _{We}	219	BEWERTUNGSERGEBNIS	Sehr hoch

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde von dem Büro fm geotechnik eine Baugrunderkundung auf dem zu bebauenden Grundstück durchgeführt und hierzu ein geo- sowie umwelttechnischer Bericht erstellt. Der vollständige Bericht i.d.F. v. 06.08.2024 liegt dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Bei neun Rammkernsondierungen und drei Rammsondierungen wurden folgende Schichtglieder bzw. Schichttiefen festgestellt: Mutterboden, Verwitterungsdecke, Schmelzwasserkies. Die oberste Schicht wird von einer 20 bis 40 cm starken Mutterbodenaufgabe gebildet. Der dunkelbraun gefärbte Mutterboden setzt sich aus einem schwach tonigen bis tonigen, feinsandigen sowie humosen Schluff zusammen. Der Oberboden ist zum Abtrag von Lasten nicht geeignet. Er wird üblicherweise vor Baubeginn abgeschoben. Der angetroffene Verwitterungslehm ist aus bautechnischer Sicht als ein schwach toniger bis toniger, sandiger sowie gering kiesiger Schluff anzusprechen. Die grobkörnige Verwitterungsdecke kommt im Untersuchungsgebiet in Form von Verwitterungskies vor. Der Verwitterungskies setzt sich hauptsächlich aus einem stark schluffigen sowie sandigen Fein- bis Grobkies zusammen. Verwitterungslehm und Verwitterungskies sind zum Abtrag von Lasten gering bis mäßig geeignet. Bei den Schmelzwasserkiesen handelt es sich um gering schluffige bis lokal schluffige sowie sandige Fein- bis Grobkiese. Die Schmelzwasserkiese stellen bei einer mindestens mitteldichten Lagerung einen tragfähigen Baugrund dar.

Nach dem geo- sowie umwelttechnischen Bericht steht gut tragfähiger Baugrund in Form des mindestens mitteldicht gelagerten Schmelzwasserkieses, in größeren Tiefen an. Darüber liegen gering bis mäßig tragfähige Verwitterungsböden. Des Weiteren ist in dem Bericht aufgeführt, dass bei allen Proben keine Erhöhung von Schadstoffen festgestellt werden konnte. Bei der Baugrunderkundung am 24.06.2024 wurde kein Grundwasser angetroffen. Im Projektgebiet muss jedoch grundsätzlich mit Schichtwasser in den Verwitterungsböden gerechnet werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt können aufgrund des erhöhten Verkehrs im gesamten Plangebiet temporär Prozesse der Bodenverdichtung auftreten. Während der Bautätigkeit kann es stellenweise notwendig werden, die oberste Bodenschicht zu beseitigen, verdichten oder abzutragen. Hierdurch wird die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens in Teilbereichen gestört, wobei durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits eine Vorbelastung durch eine anthropogene Veränderung besteht.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ eine GRZ von 0,5 zulässig. Die zulässige GRZ darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,85 überschritten werden. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird ein Ausbau der Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit erforderlich. Hierdurch werden zusätzlich Flächen versiegelt.

Die Versiegelung von Flächen geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Durch die geplante Bebauung mit hohem Nutzungsgrad sowie im Bereich der neuen Straßenverkehrsfläche sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Bereich der festgesetzten Randeingrünungsfläche, Straßenbegleitgrünflächen, privaten und öffentlichen Grünfläche bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten. Weiterhin entsteht in diesen Bereichen durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in artenreiches extensives Grünland eine Entlastung des Bodens von Einträgen von Pflanzenschutz und Düngemitteln und Bodenregenerationsprozesse. Die grünordnerischen Maßnahmen können die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet (s.o.) reduzieren.

Weiterhin erfolgt ein Ausgleich auf einer externen Fläche entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur in geringem Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, könnte es zu einer Überformung des natürlichen Geländeverlaufs kommen.

Bewertung:

Insgesamt ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von einer **mittleren** Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb ausgeglichen werden.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Die geplante Sondergebietsfläche hat eine Größe von 14.525 m² und ist bis auf einen kleinen Stadel im östlichen Bereich, unbebaut. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Im Norden grenzt die Kreisstraße MN19 sowie eine Gemeinbedarfsfläche, die der Freiwilligen Feuerwehr Bad Grönenbach dient, an das Gebiet an. Im Osten und Süden schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die zur offenen Feldflur gehören. Südwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, gefolgt von den Siedlungs- und Gewerbeflächen des Ortes.

Die Fläche hat aufgrund der Bodeneigenschaften eine **sehr hohe** Bedeutung für die Landwirtschaft, aufgrund der angrenzenden Verkehrsfläche eine **geringe** Bedeutung als Freifläche und im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine **geringe** ökologische Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bei dem Bau der Lebensmittelbetriebe und der Herstellung der Stellplätze werden durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 mit zugelassener Überschreitung durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,85 wird eine intensive Flächeninanspruchnahme durch Überbauung zugelassen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird damit eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich als Baufläche ausgewiesen.

Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die Versiegelung und das Landschaftsbild deutlich mindern. Dazu zählen die verpflichtende intensive Dachbegrünung, die Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen sowie die Anlage privater Grünflächen mit gebietsheimischem Saatgut. Die Pflanzung vorgeschriebener Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im östlichen Randbereich des Vorhabens trägt zusätzlich zur ökologischen Aufwertung bei. Insgesamt wird dadurch die Biodiversität im Vergleich zur bisherigen intensiven Nutzung der Fläche als Grünlandacker erhöht.

Darüber hinaus kompensiert der konzentrierte Standort der Betriebe den Verbrauch von Erschließungsflächen und Infrastrukturmaßnahmen erheblich. Die gemeinsame Nutzung von Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, Versorgungsanlagen sowie die zentrale Erreichbarkeit für Kunden minimieren den Bedarf an zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche und reduzieren den Ausbau von Leitungsnetzen.

Dem Entwicklungsgebot kann mit der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Bad Grönenbach im Parallelverfahren Folge geleistet werden. Diese umfasst eine Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Bewertung:

Aufgrund des Mangels an innerörtlichen Entwicklungspotentialen ist die Gemeinde gezwungen, auf Außenbereichsflächen am Ortsrand zurückzugreifen. Die durch das Vorhaben überplante Fläche ist durch die gegenwärtige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche und angrenzende Nutzungsformen (Feuerwehr) bereits vorbelastet. Es ist eine Kombination von Einkaufsmöglichkeiten mit gemeinsamer Stellplatznutzung, Erschließungsmaßnahmen und einem damit optimiert reduzierten Flächenverbrauch vorgesehen. Aufgrund der für ein derartiges Vorhaben verhältnismäßig geringen Inanspruchnahme von Flächen, verbunden mit den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen, ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes oder im direkten Umfeld. Das Plangebiet gehört zu dem Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Memmingen Sued“.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet gemäß den Kartengrundlagen des Bayerischen Landesamt für Umwelt außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als unversiegelte Bodenfläche und somit als natürliche Versickerungsfläche dar. Es gibt keine Hinweise auf besondere Grundwasserverhältnisse.

Bezüglich der Potentiellen Fließrichtung bei Starkregenereignissen gibt die Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamts für Umwelt Auskunft:

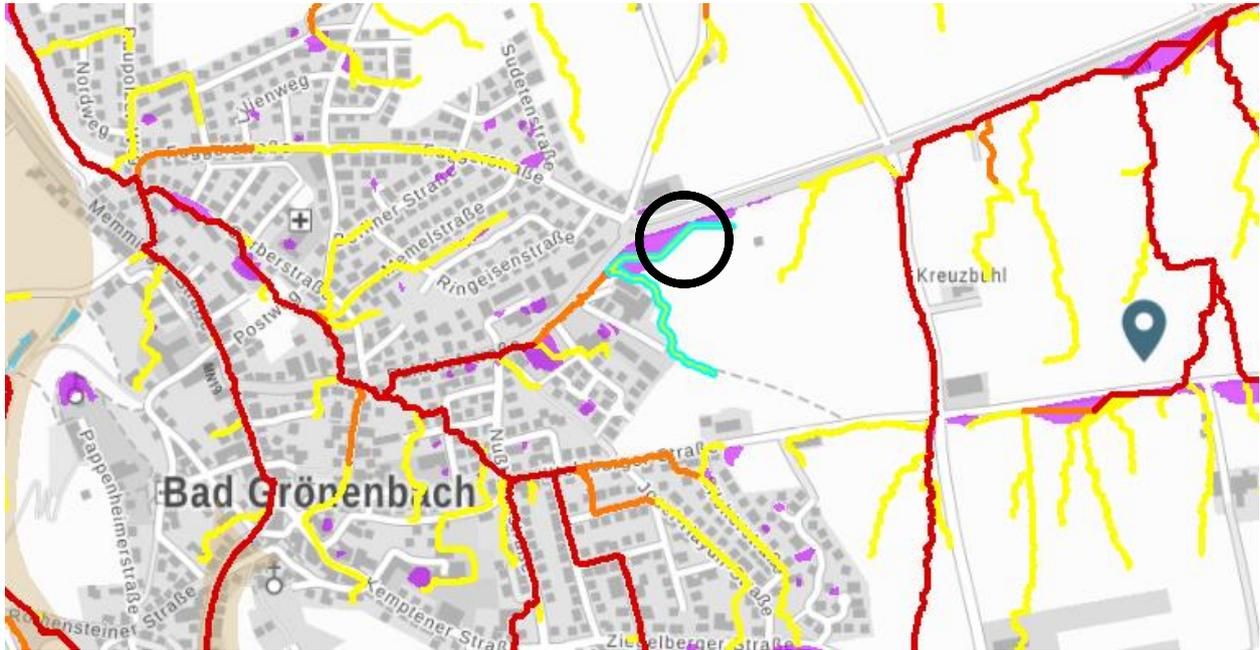


Abbildung 14: Ausschnitt Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Plangebiet (schwarz) und Potentielle Fließwege bei Starkregen (türkis) (UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Diesbezüglich wurde eine Außengebietsbetrachtung in Auftrag gegeben (Fassnacht Ingenieure vom 27.02.2025). Grundsätzlich zeigt sich durch die Starkregenbetrachtung, dass sich das Wasser modelltechnisch, wie auch in der Realität, in der Senke südlich des Kreisverkehrs aufstaut. Das Plangebiet für den Neubau des Nahversorgungszentrums Bad Grönenbach ragt teilweise in diesen Auftaubereich hinein. Die Auswertung zeigt, dass bei einem 100-jährlichen Regenereignis, ca. 100 m³ durch die Anhebung des Geländes verdrängt werden und sich entsprechend weiter westlich ausbreiten. Modelltechnisch führt dies zu einem geringfügig höheren Wasserstand in dieser Senke von ca. 3 cm und einer größeren Ausdehnung in der Fläche von ca. 8 %.

In der Regel ist zu gewährleisten, dass sich infolge von baulichen Maßnahmen keine unmittelbare Verschlechterung für Dritte ergibt. Die Ausdehnung aufgrund des Retentionsraumverlustes auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Gutachten kann aus Sicht der Gemeinde hingenommen werden, da es sich dabei um ein seltenes Ereignis handelt, welches nach derzeitigen Erkenntnissen keine Auswirkungen auf bestehende Bebauung hat.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Zum derzeitigen Kenntnisstand sind während der Bauzeit keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung der geplanten Maßnahmen gehen offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Laut Baugrundgutachten (Büro fm geotechnik i.d.F. v. 06.08.2024) ist eine direkte Versickerung im Schmelzwasserkies möglich. Der Verwitterungslehm und die Verwitterungsdecke sind

zur direkten Versickerung nicht heranzuziehen. Die oberen Dezimeter des Schmelzwasserkieses sind leicht verlehmt, diese sind mit der Sickeranlage zu durchstoßen. Aufgrund der Tiefenlage der Schmelzwasserkiese sind technische Bauwerke nötig. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gesicherte Entwässerung sicherstellt und Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Hiernach wird das Niederschlagswasser über Rigolen versickert.

Maßnahmen wie die Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen, die Anlage privater Grünflächen, die intensive Dachbegrünung und die Begrenzung der Grundflächenzahl erhöhen den Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und mindern den Eingriff in den Wasserhaushalt.

Wie der Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss zu entnehmen ist, wird durch die Anlage der ebenen Parkplatzsituierung das natürliche Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt.

Durch das geplante Nahversorgungszentrum treten keine nennenswerten Veränderungen des Abflusses von Oberflächenwasser auf. Dies wird in einem entsprechenden Gutachten nachgewiesen. Die geringfügigen Veränderungen haben keine Auswirkung auf den weiter südlich vorhandenen Gebäudebestand. Ein „Überlaufen“ des aufgestauten Wassers auf die angrenzende Kreisstraße an der Kreuzung mit dem Georg-Elser-Weg wurde beobachtet. Die Auswirkung von Starkregenereignissen auf die Grundstücke und ggfls. Bebauung ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Tiefpunktes der Überschwemmungsfläche zu lösen (Fl.Nr. 715 Gemarkung Bad Grönenbach). Die Marktgemeinde will im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen zum Nahversorgungszentrum die bei Starkregen zu beobachtende Überschwemmungssituation verbessern. Das aufgestaute Oberflächenwasser soll voraussichtlich durch eine Versickerungsanlage mit Versickerung zum tiefer anstehenden sickerfähigen Untergrund erreicht werden. Hierbei kann Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone als Filterschicht mit darunterliegendem Kieskörper effektiv abgeleitet und versickert werden. Auch alternative, effektive Lösungen sind möglich.

Aufgrund der geänderten Nutzung bleibt der Eintrag von Düngemittel in das Schutzgut Wasser aus. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich.

Bewertung:

Da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann und es sich um keinen sensiblen Bereich in Bezug auf Oberflächengewässer und Hochwasser handelt, ist von Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:



Abbildung 15: Ausschnitt aus der Schutzgutkarte Klima/Luft mit Plangebiet (schwarz) (© Bay. Landesamt für Umwelt, 2022); o. M.

Das Gelände des Umgriffs ist im Wesentlichen eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 691 m ü. NHN. Die Schutzkarte Luft und Klima des Landesamts für Umwelt weist das Untersuchungsgebiet als „Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem“ aus. Die Fließrichtung der Kaltluft wird von Süden nach Norden angegeben.

Der vereinzelte Gehölzbestand an der Kreisstraße übernimmt eine kleinklimatische Funktion bei der Frischluftproduktion. Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen keine Bäume. Durch die Lage des Plangebiets an der Kreisstraße besteht im Bestand eine Einwirkung durch Luftschadstoffe.

Das Plangebiet ist in der Wirksamkeit als kleinklimatischer Ausgleichsraum bereits eingeschränkt und übernimmt keine bedeutende klimatische und lufthygienische Funktion für den Siedlungsraum.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase ist durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit einer temporären Luftbelastung durch Staubeinstaub und Schadstoffausstoß zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Anlagebedingt können die Bauten der Lebensmittelmärkte und Flächen des Plangebiets, insbesondere im Hinblick auf die flächenhafte Verschattung und Versiegelung des Bodens, zu mikroklimatischen Veränderungen führen. Es ist eine Verringerung der Ein- und Ausstrahlung sowie der Verdunstung auf der versiegelten Fläche des Planungsgebiets zu erwarten, wodurch sich die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung verringert. Tagsüber kann es im Vergleich zu Dauergrünflächen zu einer stärkeren Luftherwärmung kommen. Zudem können die baulichen Anlagen Barrieren für den Luftabfluss bzw. Luftaustausch darstellen. Darüber hinaus können Verwirbelungen und Turbulenzen bei bodennahen Winden entstehen.

Die vorgesehene Nutzung bedingt vor allem ein Verkehrsaufkommen, des Abgas- und Staubbelastungen mit sich bringt. In Bezug auf mögliche Emissionen aus der gewerblichen Nutzung an sich können derzeit noch keine Angaben gemacht werden, da dies maßgeblich von betriebsbedingten Abläufen abhängt. In Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionschutz und der Flächengröße des Plangebiets werden mittlere betriebsbedingte Beeinträchtigungen erwartet.

Das Plangebiet weist bereits eine lufthygienische Vorbelastung auf und ist in der Wirksamkeit als klimatischer Ausgleichsraum eingeschränkt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert.

Auf dem Gebäude werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf mindestens 1/3 der Dachflächen Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet, welche die Verwendung fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren und einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten.

Bewertung:

Die baubedingten Auswirkungen führen zu einer geringen kurzfristigen, aber keiner nachhaltigen Beeinträchtigung.

Insgesamt ist aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der lufthygienischen Vorbelastung des Plangebiets trotz des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und erhöhten Versiegelungsgrads mit **geringen** Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft zurechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist im Bestand keine Naherholungsfunktion auf. Naturnahe Strukturen sowie für die Naherholung bedeutsame Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der im Norden verlaufenden Kreisstraße. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen durch Baufahrzeuge kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die geplante Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen entsteht der ortsnahe Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum. Für das Schutzgut Mensch sind dahingehend positive Auswirkungen zu erwarten, dass die Nahversorgung gestärkt wird.

Durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung in Form von drei Einzelhandelsmärkten der Nahversorgung erhöht sich die anfallende Abfall- und Abwassermenge. Auf Grund einer ordnungsgemäßen Abfall- und Abwasserentsorgung entsteht hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung. Anlagebedingt ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Aufgrund der Nähe zur schutzbedürftigen Nutzung wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung (LA24-228-G01-01 vom 02.12.2024) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums an den bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

In Bezug auf den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (tags: 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)) und sogar für ein allgemeines Wohngebiet (tags: 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) eingehalten an den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße MN 19 eingehalten.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist der Naturraum-Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platten und der Naturraum-Untereinheit Unteres Illertal zuzuordnen.

Das Plangebiet, das von der Kreisstraße, landwirtschaftlichen Flächen und einer landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt wird, liegt im Osten von Bad Grönenbach. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen und der gegenüberliegenden Bebauung durch das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr besteht bereits eine anthropogene Vorprägung des Landschaftsbildes. Das Gelände weist kein topografisches Gefälle auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als gering einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der zwei bis zu maximal 8 m hohen Bauten wird das Gelände überformt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Da sich die Plangebietsfläche unmittelbar an die Kreisstraße und Bebauung des Ortsrandes anschließt ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten.

Die konkreten Festlegungen zu Werbeanlagen sowie zur Fassadengestaltung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans vermeiden Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes sowie des Landschafts- und Siedlungsbildes. Die Randeingrünung, Straßenbegleitgrünfläche und zu erhaltene Gehölzstrukturen mindern zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Darüber hinaus erfolgt ein Ausgleich des Eingriffs durch Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer externen Fläche.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft als **gering** einzustufen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Sachgüter liegen in Form der nördlich verlaufenden Kreisstraße vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Das Plangebiet selbst hat keine kulturhistorische Bedeutung.

Auswirkungen:

Da keine Hinweise auf Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets bestehen, ergeben sich keine Auswirkungen hierauf. Es wird auf die Hinweise zum Denkmalschutz der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Bebauungsplansatzung verwiesen.

Auf der Kreisstraße wird eine Linksabbiegespur für Fahrzeuge die von Osten kommen durch Verbreiterung der Kreisstraße nach Süden errichtet. Der detaillierte Ausbau wurde mit der Kreisverwaltung und der Feuerwehr im Vorfeld abgestimmt. Für die Fußgänger und Radfahrer wird eine zusätzliche Anbindung im Süden der Bahnhofstraße durch den Vorhabenträger errichtet, um eine potentielle Gefahrenstelle bereits vorab zu beseitigen. Der nördlich gelegene Fuß- und Radweg kann über eine Querungshilfe, welche im Zuge der Linksabbiegespur errichtet wird, besser angebunden werden. Der geplante Vorhabenstandort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Bad Grönenbachs bereitzustellen.

Bewertung:

Es sind **keine** nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Bodenfunktionen verloren gehen, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsignifikanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und beeinträchtigt werden. Intensive Grünlandbewirtschaftung kann sich auf die Schutzgüter negativ auswirken. Dies gilt vor allem für den Boden und den Wasserhaushalt. Der Schwerpunkt der derzeitigen Landnutzung liegt auf der Produktion von Nahrungsmitteln, somit sind Entfaltungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere nur sehr eingeschränkt gegeben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung ist die Errichtung der drei Einzelhandelsmärkte der Nahversorgung mit einem Ausbau der Verkehrsanlagen nicht geboten. Damit kann dem Ziel der langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bad Grönenbach nicht Rechnung getragen werden.

Die Flächen hätten außerdem folglich hinsichtlich des Landschaftsbilds sowie Arten- und Biotopschutzes weiterhin eine geringe Bedeutung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre nicht erforderlich.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anlage privater Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung
- Neupflanzung von heimischen Bäumen
- Dachbegrünung
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche
- Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen
- Dachbegrünung
- Konzentration der Erschließungsflächen durch zentrales Nahversorgungszentrum
- Optimierte Wasserversorgung und zentrale Erreichbarkeit senken den Flächenbedarf und den Leitungsnetzausbau

Schutzgut Wasser

- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche
- durch die Umwandlung von Acker und Grünland in Pflanzflächen entfällt der Einsatz von Dünger

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Erhalt und Pflanzung von Bäumen

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der maximalen Gesamthöhe
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Werbeanlagen
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung)

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünlandflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Eingriff	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland, Straßenböschung	Erweiterung Kreisstraße	gering	610	3	1	1.830
Intensivgrünland, Straßenböschung	Neubau Gehwegverbindung	gering	550	3	1	1.650
Intensivgrünland	Sondergebiet EH	gering	14.527	3	0,4	17.432
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						20.912
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung	% (max. 20%)
Sickerfähige Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung § 4	5
Dachbegrünung		Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt			Festsetzung § 8 Abs. 2	5
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						19.867

Tabelle 1: Berechnung Eingriff

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Eingriff in Intensivgrünland und Straßenböschung ergibt sich auf einer Fläche von 15.687 m² ein Ausgleichsbedarf von 20.912 Wertpunkten. Das Intensivgrünland hat derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume. Nach Anlage 1, Bewertung des Ausgleichszustands, Liste 1a erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion um 10% möglich. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählt die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und die Förderung der Biodiversität. Somit ergibt sich nach der Reduktion um 10% ein Ausgleichsbedarf von 19.867 Wertpunkten.

4.4 Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt außerhalb auf dem Grundstück Flur Nr. 2001, Gemeinde und Gemarkung Mindelheim. Das Ausgleichskonzept wurde von Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth, Garten-, Landschafts-, Umweltplanung erarbeitet (Fassung vom 11.02.2025) und wird im Umweltbericht in Teilen wiedergegeben.

4.4.1 Ausgangszustand

Lage

Das Grundstück Flur Nr. 2001, Gemeinde und Gemarkung Mindelheim, liegt nördlich von Mindelheim, in und an einem ehemaligen Gewässerarm der Mindel. Von der Kreisstraße MN 25 Mindelheim nach Westernach zweigt unmittelbar vor dem ehemaligen Hochuferbereich mit Waldbestand ein Fahrweg nach Norden ab, an dem sich das Grundstück östlich befindet. Die „heutige“ Mindel fließt nahezu parallel vom Fahrweg ca. 380 m weiter östlich.

Das Grundstück auf einer Höhenlage von ca. 592 bis 593 m NN hat eine Ausdehnung von ca. 30 bis 40 m in westöstlicher Richtung und von ca. 155 m in nordsüdlicher Richtung. Seine Grundfläche umfasst ca. 5.275 m². Hiervon sind ca. 4.500 m² intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland, welches eine zusammenhängende Fläche darstellt. Östlich davon befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzbestand mit Mulde (ca. 591 m NN) auf einer Fläche von ca. 775 m².

Im Norden und Süden des Grundstückes wird die Fläche ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Gehölzbestand mit Mulde setzt sich oberhalb des Grundstückes nach Norden fort. Im Süden endet er nach ca. 15 m. Er deutet auf einen ehemaligen Seitenarm der Mindel hin, was durch historische Karten bestätigt wurde.

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und liegt im Einzugsbereich der Wasserversorgung. Der Untergrund setzt sich aus Sand und Kies, zum Teil unter Flusslehm und Flussmergel zusammen. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist der Baugrundtyp durch bindiges Lockergestein wechselnd mit nichtbindigem Lockergestein charakterisiert. Der Boden setzt sich fast ausschließlich aus Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) zusammen, welcher im Untergrund carbonathaltig ist.

Ein Teilbereich des Gehölzbestandes mit Geländemulde wurde bereits für eine Ausgleichsmaßnahme verwendet und ist im Ökoflächenkataster eingetragen. Nach Auskunft des Vorhabenträgers hat jedoch die Realisierung des Bauvorhabens nicht stattgefunden.

Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche:

- intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland (G11, gemäß Biotopwertliste)

4.4.2 Entwicklungsziel: Anlage einer Streuobstwiese

Angestrebter Entwicklungszustand auf 1.900 m²:

- Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung

Herstellungsmaßnahmen

Für die Anlage einer Streuobstwiese werden regional typische, standortgerechte Obstbäume (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirschen, Wildobst) als Hochstamm verwendet.

Die Pflanzqualität beträgt H2xv Stu 8 bis 10. Pro Baum wird eine Pflanzfläche von ca. 100 m² veranschlagt. Die einzelnen Bäume werden mit einem stabilen Dreibock mit entsprechenden Stamm- und Verbisschutz sowie einem Wühlmausschutz ausgestattet und mit Kokosstrick dreifach angebunden.

In den Folgejahren muss an den Bäumen ein Erziehungsschnitt durchgeführt werden. Die Wiesenfläche kann weiterhin gemäht bzw. beweidet (Schafe) werden.

Folgende Obstbaumsorten werden gepflanzt:

Äpfel	Danziger Kantapfel	Birnen	Doppelte Philippsbirne	
	Grahams Jubiläumsapfel		Karcherbirne	
	Schöner aus Wiltshire		Remele	
	Welschisner		Kolberreutbirne	
	Roter Eiserapfel		Rottaler Weinbirne	
	Weißer Matapfel			
	Leupoldsdorfer Süßapfel		Zwetschgen	Kriechele
	Oberländer Himbeerapfel			Zibarte
	Roter Astrachan			Feilenbacher Zwetschge
	Antonowka		Kirschen	Dolleseppler
	Borowinka			Rottaler Sämling
	Unseldapfel			Schwäbische Weinweichsel
	Wöbers Rambur			
Wildobst	Malus sylvestris (Wildapfel)			
	Prunus avium (Wildkirsche)			
	Sorbus aucuparia (Eberesche)			

4.4.3 Anlage von Feldgehölzen

Angestrebter Entwicklungszustand Feldgehölze auf 938 m²:

- Der bestehende Gehölzbestand an der Mulde wird nach Westen hin mit tierökologisch bedeutsamen, standortheimischen Straucharten verbreitert. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden Wurzelstöcke als Alt- und Totholzelemente einzeln und in kleineren Gruppen aufgebracht.

Herstellungsmaßnahmen

Folgende Gehölzarten in Pflanzqualität vStr 3 Tr 40 bis 60 in Pflanzgruppen von 3 bis 9 Stück einer Art mit einem Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m werden gepflanzt:

- 100 Stk. Berberis vulgaris (Berberitze)
- 108 Stk. Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- 100 Stk. Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- 100 Stk. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- 100 Stk. Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- 100 Stk. Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
- 110 Stk. Rosa arvensis (Feld-Rose)
- 110 Stk. Rosa canina (Hunds-Rose)
- 110 Stk. Salix purpurea (Purpur-Weide)

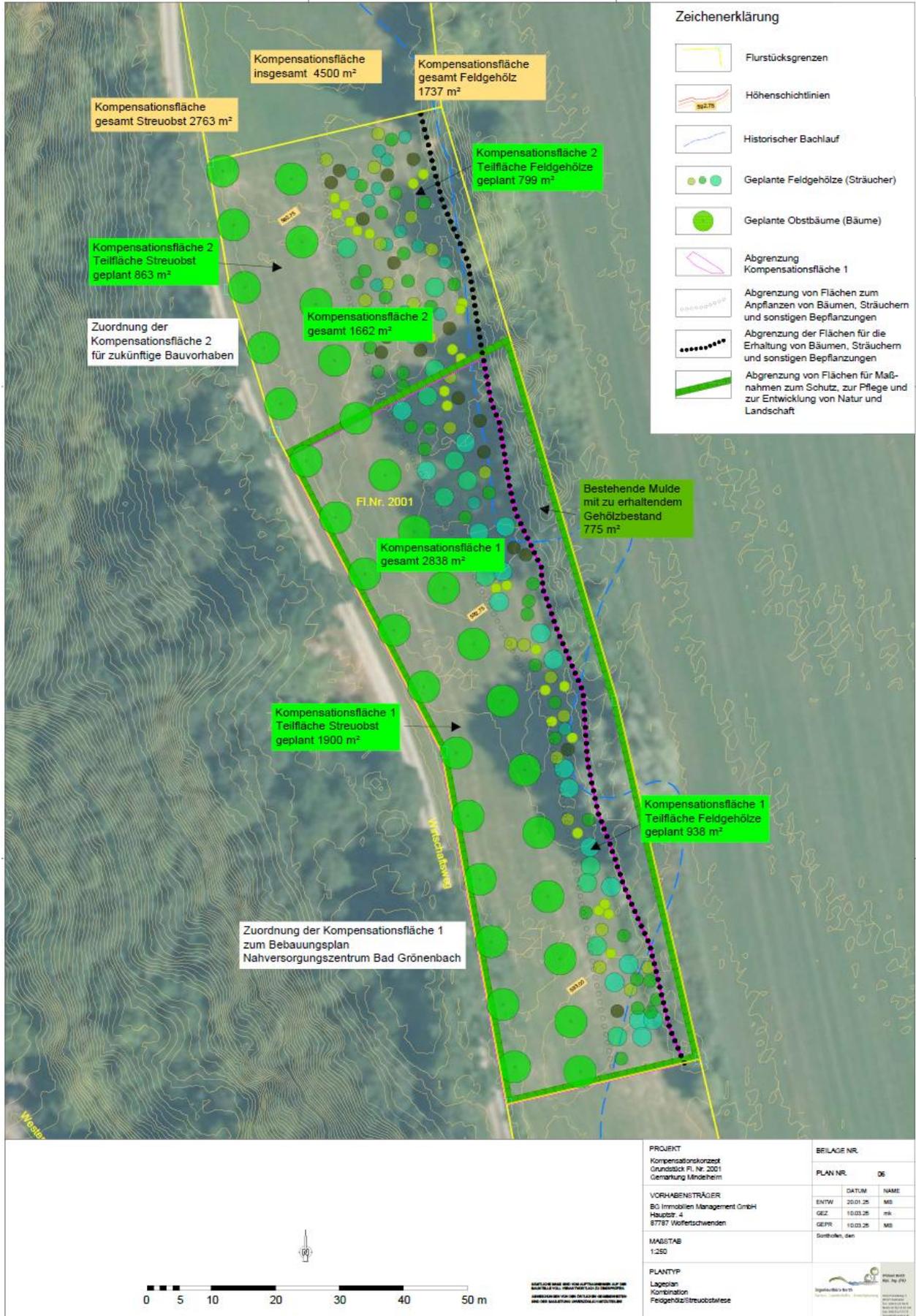
Die Gesamtanzahl der Pflanzen beträgt 938 Stück.

4.5 Kompensation

Entsprechend des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ mit Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 10.12.2024 wird der Eingriff in den Naturraum nach Bayerischer Kompensationsordnung wie folgt ausgeglichen:

Kompensationsumfang (siehe nachfolgenden Lageplan, Kompensationsfläche 1, pink umrandet) auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2001, Gemeinde und Gemarkung Mindelheim:

	Fläche	Wertepunkte
Anlage einer Streuobstwiese	1.900 m ²	13.300 WP
Erweiterung des Feldgehölzbestandes	938 m ²	6.567 WP
Möglicher Kompensationsumfang	2.838 m²	19.867 WP



4.6 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Standort, Art, Durchführung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich vereinbart mit der Möglichkeit der Ersatzvornahme. Sicherheitsleistung erfolgt in Form einer Bürgschaft sowie dinglich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und – soweit erforderlich – über eine Reallast.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der geplante Standort ist gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Bad Grönenbachs bereitzustellen. Zudem ermöglicht er auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV). Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.

Eine Standortalternative in der Form des geplanten Nahversorgungszentrums kommt aufgrund der Nutzungsbedingungen der Betriebe mit Stellplatzbedarf und Anforderungen an die Verkehrserschließung nicht in Frage. An einer anderen Stelle würde aufgrund des Raumbedarfs der betriebliche Ablauf nicht funktionieren. Darüber hinaus verfügt der Markt über keine Fläche im Innenbereich, auf der sich das Vorhaben umsetzen lassen würde.

Unterschiedliche Erschließungskonzepte wurden untersucht und mehrere städtebauliche Konzepte erstellt. Es wurde die flächensparendste Lösung gewählt, die dem Bedarf der zukünftigen Einzelhandelsbetriebe gerecht wird. Eine vorgesehene doppelte Erschließung wurde zugunsten des Verkehrsaufkommens und der gegenüberliegenden Feuerwehr verworfen. Durch die Kreisstraße waren gleichzeitig Anbauverbotszonen zu berücksichtigen und damit die Stellplatzsituation zu überplanen.



Abbildung 16: Alternative mit 2 Zufahrten; o. M.

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Der Markt Bad Grönenbach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Markt Bad Grönenbach i. d. F. v. 23.07.2019
- Regionalplan Region Donau-Iller (15) i. d. F. v. 05.12.2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i. d. F. v. 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Meyers Baumpflege GmbH & CO. KG i. d. F. v. 28.10.2024
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt von Umwelt- und Naturschutzbüro Hechinger i. d. F. v. 27.06.2024
- Dipl. Biol. Dr. Helmut Schlumprecht (24.10.2016) Entwicklung methodischer Standards zur Ergänzung der saP-Internet-Arbeitshilfe des LfU
- Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (LA24-228-G01-01), erstellt von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH i. d. F. v. 02.12.2024
- Geotechnischer Bericht, erstellt von fm geotechnik GbR i. d. F. v. 06.08.2024
- Einzugsgebietsanalyse, erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH i. d. F. v. 06.03.2024
- Außengebietsbetrachtung, erstellt von Fassnacht Ingenieure vom 27.02.2025
- eigene Erhebungen

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Markt Grönenbach beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums um der Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung Rechnung zu tragen. Konkret ist die Ansiedlung von einem Vollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt an der Bahnhofstraße im Osten des Kernortes geplant. Die drei Gebäude sollen über einen Anschluss zur Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen werden. Hierfür wird eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Außenbereich in Anspruch genommen.

Der Errichtung des Nahversorgungszentrums stehen nach erster Prüfung am ausgewählten Standort der Marktgemeinde Grönenbach in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Altlasten sind nicht bekannt, ein Eingriff in naturschutzrechtliche Schutzgebiete erfolgt nicht. Im Plangebiet sind weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch Denkmäler oder Hochwasserrisiken bekannt.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die Schutzgüter Boden Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind, für die anderen Schutzgüter jedoch lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind.

Die Versiegelung des Bodens in Folge der geplanten Bebauung geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb ausgeglichen werden. Der im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erbracht.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden insbesondere in Hinblick auf den Immissionsschutz im Rahmen einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung umfassend geprüft. Hiernach sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der Planungskonzeption sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine