

# MARKTGEMEINDE BAD GRÖNENBACH



Landkreis Unterallgäu

---

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Herbisrieder Straße“

### Zusammenfassende Erklärung

Gemäß §6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Inhaltsverzeichnis:

1. **Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
  2. **Verfahren**
  3. **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
    - 3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
    - 3.2 Artenschutz
    - 3.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Überflutung
    - 3.4 Schallschutz
  4. **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
    - 4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs. 1 BauGB
    - 4.2 Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs. 2 BauGB
  5. **Ergebnisse der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
-

## **1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

---

Vor dem Hintergrund steigender Bedarfe ist es das Ziel der Änderung, die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung folgender sozialer Einrichtungen für Menschen mit Behinderung zu schaffen.

- Beratungseinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Fördereinrichtung für Menschen mit Behinderung
- inklusive Wohneinrichtungen und Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst den folgenden Änderungsbereich: Fl. Nr. 376 und Fl.Nr.369 an der Herbisrieder Straße mit einer Größe von ca. 9.395 m<sup>2</sup>.

## **2. Verfahren**

---

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bad Grönenbach hat in der Sitzung vom 26.10.2021 die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.04.2024 die, im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände und Anregungen gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauGB abgewogen und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

---

### **3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange und die vorhandenen Daten und Untersuchungen bewertet und die Ergebnisse dieser Prüfung zusammengefasst.

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Die Erschließung ist sichergestellt und erfolgt über die Herbisrieder Straße.

Die Plangebietsfläche grenzt in seinem nördlichen Bereich an vorhandene Bebauung an. Bauflächen werden fast ausschließlich auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert. Gehölzstrukturen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten, sowie der angrenzenden Bebauung hat das Plangebiet keine hervorzuhebende Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im Plangebiet selbst sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale, Flächen der amtlichen Biotopkartierung oder sonstige geschützte Bestandteile angegeben. Auch sind in einem Abstand von mehr als 2 km keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) aufgezeigt.

Die Inanspruchnahme des Bodens ist unvermeidbar. Die Belange des Boden-/Flächenschutzes werden daher gegenüber den städtebaulichen Belangen zur Errichtung einer sozialen Einrichtung zurückgestellt. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Planbereich nicht bekannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf die Bebauung und Versiegelung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen beziehen. Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung ausgeglichen, so dass aus der vorliegenden Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Demnach wurde zunächst eine Bestandserfassung des Schutzguts Arten und Lebensräume durchgeführt, anhand der, in Verbindung mit der Eingriffsfläche und der Eingriffsschwere der Ausgleichsbedarf ermittelt wurde. Die Eingriffsschwere entspricht dabei der GRZ.

Die beeinträchtigte Fläche wird vor dem Hintergrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewertet. Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück. Vorgesehen ist die Ausbildung eines Waldmantels bzw. die Anlage einer mesophilen Hecke entlang der südlich angrenzenden Parkplatzfläche.  
Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurde ein Planungsfaktor von 15% angesetzt.

### **3.2 Artenschutz**

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf alle saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten, die mit dem geplanten Bauvorhaben verbunden sein könnten wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Das Vorkommen der Zauneidechse oder der Dunkle Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling war nicht nachzuweisen. Bei den planungsrelevanten Vogelarten mit möglichem Vorkommen im Eingriffsbereich ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahme zu keiner Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen wird.

Insgesamt ist von keinen gravierenden vorhabensbedingten Auswirkungen auf die aufgeführten und als planungsrelevant betrachteten Tierarten auszugehen. Durch Festlegung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan können mit hoher Wahrscheinlichkeit entscheidende Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

- Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10 bis 28.02)
- Reduzierung und Abschirmung bzw. Ausrichtung der Beleuchtung
- Maßnahmen zur Reduzierung /Verhinderung von Anflügen an Verglasungen

### **3.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Überflutung**

Das Anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Es wurde eine Risikoabschätzung zur Gefahr und zum Schutz vor Überschwemmungen infolge von Starkregen vorgenommen. Zur Verminderung von Schadenspotentialen und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses werden Maßnahmen zur Anpassung der Abflusssituation auf dem Grundstück sowie zur Begrenzung und Minimierung des Oberflächenabflusses aufgeführt.

### **3.4 Schallschutz**

Es wurde geprüft inwiefern schädliche Lärmimmissionen nach §3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im geplanten Sondergebiet mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Die durch die Planung entstehenden Lärmimmissionen werden als zumutbar eingestuft.

## **4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

---

### **4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs.1 BauGB**

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Die Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu wies darauf hin, dass durch die Nachnutzung des, an das Plangebiet angrenzenden Parkplatzes Überschreitungen der geltenden Lärmwerte im Plangebiet zu erwarten sind und daher im parallelen Bauleitplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen ist. Diese Untersuchung wurde entsprechend durchgeführt und die Ergebnisse in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Nach Einwand der Tiefbauverwaltung des LRA wurden die Planzeichnung durch die Planzeichen für die Ortsdurchfahrtsgrenze und die daraus resultierende Anbauverbotszone ergänzt. Der zuständige Regierungsbezirk wurde angepasst.

Auf Anregung der Lechwerke AG wurden im parallelen Bebauungsplanverfahren Hinweise zum Schutz der bestehenden 1-kv Freileitung integriert.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wurde mit dem parallelen Bebauungsplanverfahren eine umfassende Risikoabschätzung zu Starkregen und Überflutung vorgenommen und im Ergebnis in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Hinweise der Fachabteilung Wasserrecht im Landratsamt zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Versickerung wurden ergänzt.

Weitere Hinweise der o.g. Träger sowie des Amtes für Digitalisierung, wurden zur Kenntnis genommen.

#### 4.2 Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs.2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Nach Einwand der Bauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu wurde aufgrund zweier vorangegangener Änderungen die aktuelle Flächennutzungsplanänderung als 3. Änderung bezeichnet.

Auf Anregung der Regierung von Schwaben wurde die Nennung der aktuellsten LEP Teilfortschreibung geprüft. Weitere Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie des Schwaben Netz GmbH wurden zur Kenntnis genommen.

#### 5. Ergebnisse der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

---

Die Regens-Wagner-Einrichtung in Lautrach strebt u.a. die Dezentralisierung der Einrichtung und die Ausweitung ihrer Angebote auf umliegende Gemeinden an. Für einen Teil der Bewohner ist die Schaffung eines neuen Wohnangebotes in Bad Grönenbach vorgesehen.

Menschen mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung benötigen zu ihrer Begleitung und Förderung ein gut strukturiertes Lebensumfeld, welches ihnen die Marktgemeinde Bad Grönenbach bietet.

Der Planbereich eignet sich besonders für die geplante Bebauung. Der Ortskern ist von hier aus fußläufig erreichbar. Diese inklusive Lage bietet den Menschen mit Behinderung ausgesprochen gute Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in Bad Grönenbach. Darüber hinaus weist das Grundstück an der Herbisrieder Straße die erforderliche Grundstücksgröße auf, um zukunftsgerichtete und wirtschaftlich fähbare Angebote für Menschen mit Behinderung verwirklichen zu können

Unter Abwägung der baulichen Belange sowie der Integrationsmöglichkeit der Bewohner waren keine weiteren, alternativen Standorte in den Umliegenden Gemeinden der Regens-Wagner-Einrichtung Lautrach verfügbar.

Planfertiger: WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten  
Bahnhofplatz 1  
85354 Freising  
Telefon: 08161 / 86 25 62 0  
[info@we-la.de](mailto:info@we-la.de)



Freising, 26.08.2024

.....  
Birgit Welsch - Egger

Auftraggeber: Marktgemeinde Bad Grönenbach  
Marktplatz 1  
87730 Bad Grönenbach,  
Telefon: 08334 605-0  
Fax: 08334 605-27  
[E-Mail: rathaus@bad-groenenbach.de](mailto:rathaus@bad-groenenbach.de)  
Internet: <http://www.bad-groenenbach.de>

Bad Grönenbach, den .....

.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister