
MARKT BAD GRÖNENBACH



Landkreis Unterallgäu

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes
„Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT
- D) VERFAHRENSVERMERKE

Fassung vom 20.05.2025

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

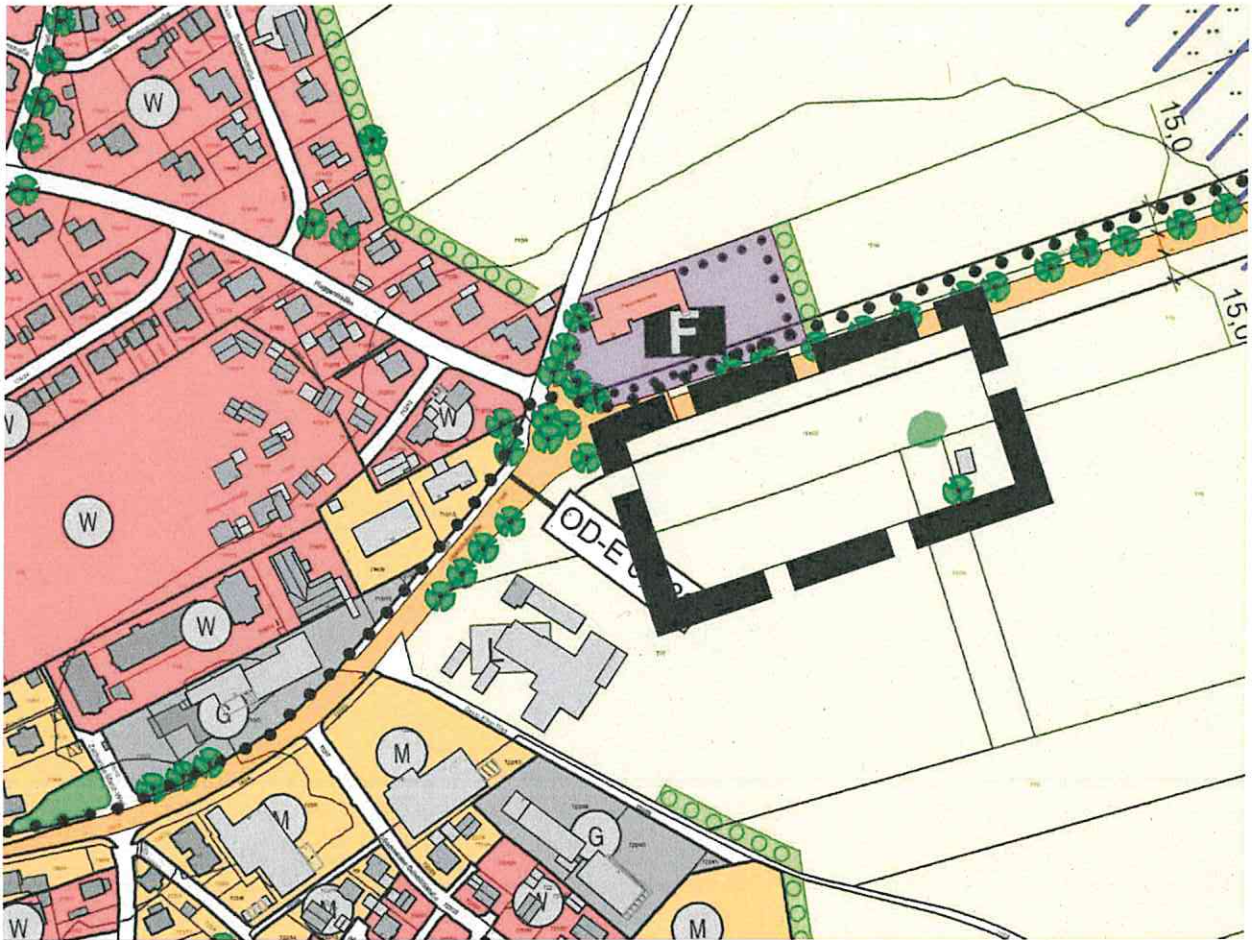
INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Beschreibung des Änderungsbereiches	5
3.	Übergeordnete Planungen	7
4.	Planungskonzept	10
5.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.....	11
6.	Umweltbelange	13
C)	UMWELTBERICHT	14
D)	VERFAHRENSVERMERKE	16

A) PLANZEICHNUNG

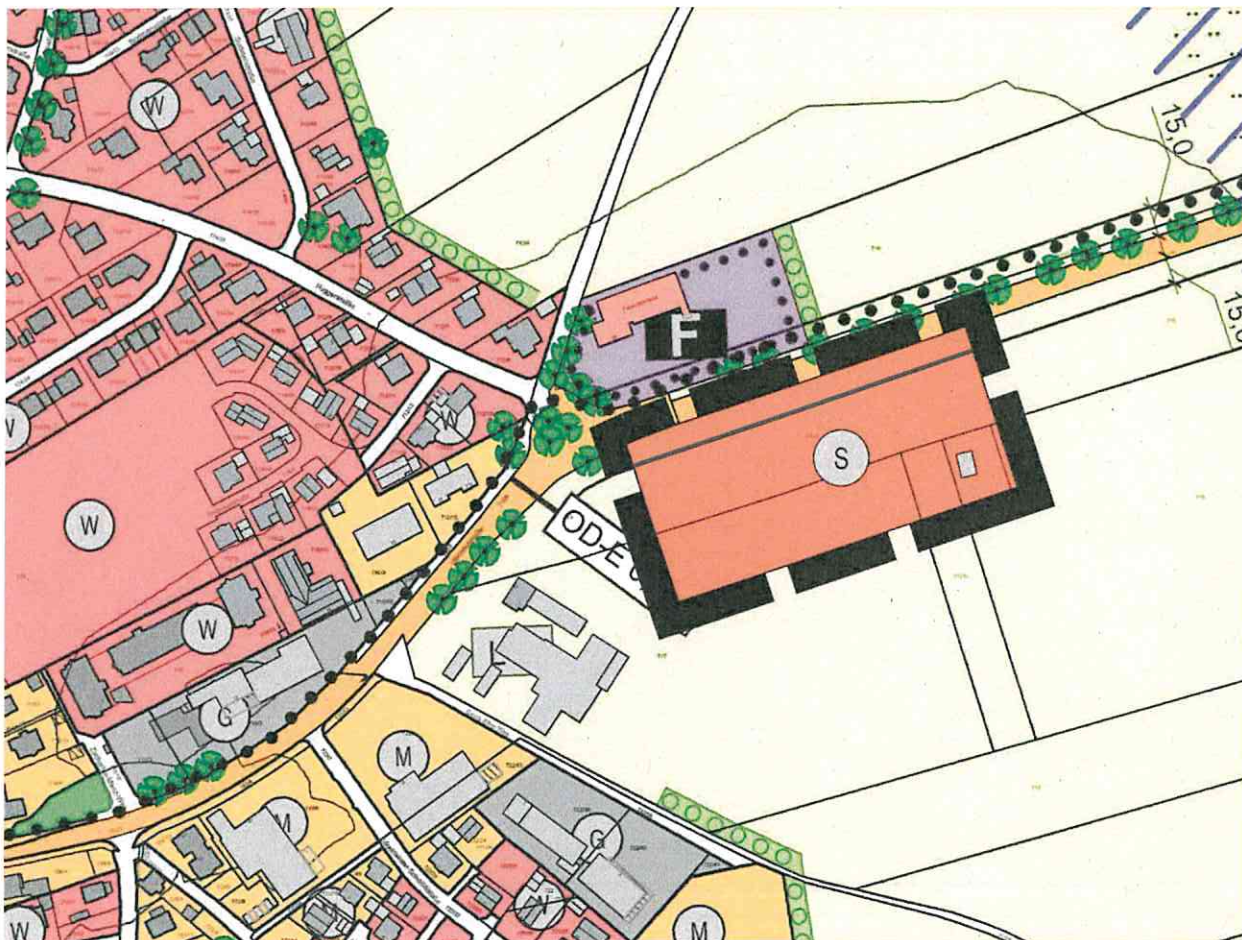
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

(Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 23.07.2019)



Hinweis: Außerhalb des Änderungsbereichs gilt im Weiteren die Zeichenerklärung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1: 5.000)



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung
„Einzelhandel“



Änderungsbereich der 4. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Marktgemeinde Bad Grönenbach südlich angrenzend an die Bahnhofsstraße. Das Gebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt.



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

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 691 bis 692 m ü. NHN.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope und keine Gewässer.

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. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „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.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

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

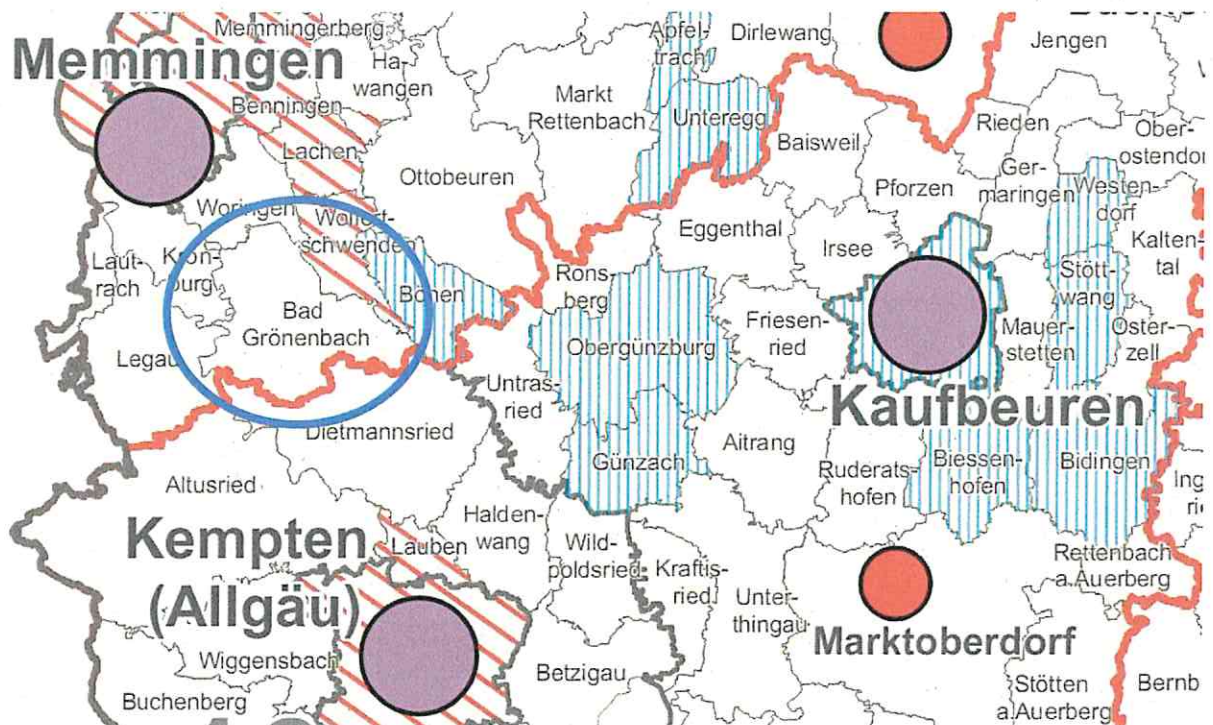


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023

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. Die Ergebnisse sind dem Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ zu entnehmen.

3.2 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 wirtschaftlichen 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.

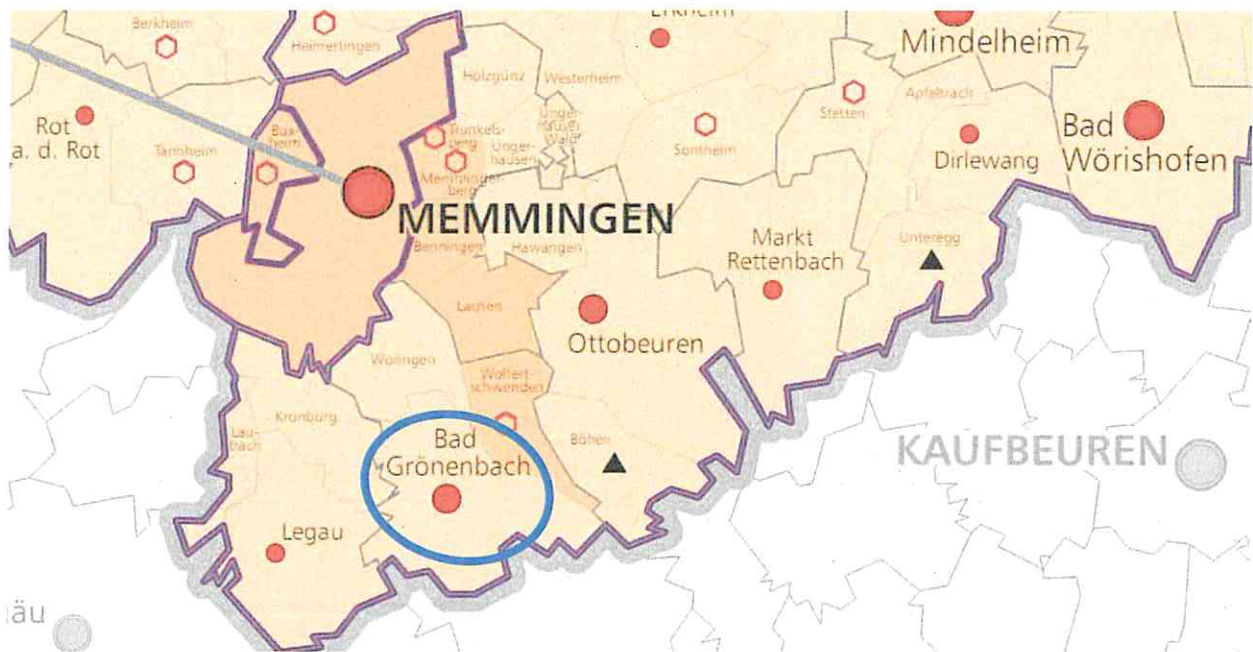


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumstrukturkarte 05.12.2023

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 verbraucherernahe 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.

4. PLANUNGSKONZEPT

Der Markt Grönenbach beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums um der Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ ist es das Ziel, ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Vollsortimenter (1.760 m² Verkaufsfläche), einem Lebensmitteldiscounter (1.200 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriemarkt (800 m² Verkaufsfläche) zu errichten.

Hierfür ist im Rahmen des Bebauungsplanes die Ausweisung einer Sonderbaufläche notwendig, da ein solch großflächiges Vorhaben in keinem anderen Gebietstyp der BauNVO zulässig ist.

Da der wirksame Flächennutzungsplan des Markt Grönenbach für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren zu ändern. Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wird für das Plangebiet Im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche dargestellt

5. 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 sortimentsspezifischen Verbrauchsausgaben und Flächenproduktivitäten kommt die Regierung zu dem Schluss, dass die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes von 1.600 m² sich am sortimentsspezifischen 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.“

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 Erreichbarkeit 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 Ruftaxi oder Rufbus.

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

6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

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

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.12.2024 hat in der Zeit vom 19.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.12.2024 hat in der Zeit vom 19.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.05.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.05.2025 festgestellt.
Markt Bad Grönenbach, den 3. JUNI 2025

Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister
7. Das Landratsamt Unterallgäu hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 1. 3. 06. 2025 AZ 34.1.2-6100 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.



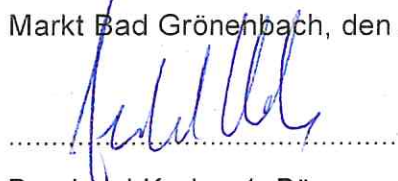
(Siegel)



(Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Markt Bad Grönenbach, den . 1.7. Juli 2025

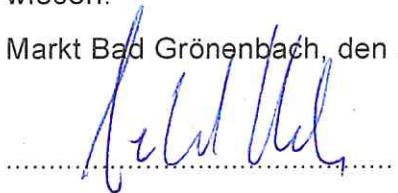


Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 2.4. Juli 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Bad Grönenbach, den . 2.4. Juli 2025



Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister

