



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

Projekt-Nr. 10088-05

Zusammenfassende Erklärung zur Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

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

Der Markt Bad Grönenbach verfolgt durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eine Gesamtfortschreibung der künftigen Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und geltenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen. Ausgangspunkt für die Neuaufstellung bildet der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 mit nachfolgenden FNP-Änderungen. Städtebauliche Erfordernisse für die Neuaufstellung bestehen beispielsweise in der Neubewertung der Wohnbauflächenentwicklung u. a. aufgrund der Zielsetzung zur Stärkung der Innenentwicklung und der demographischen Entwicklung.

Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung bestehen in Bad Grönenbach keine verfügbaren Flächenreserven mehr. Weitere bestehende noch unbebaute Gewerbeflächenreserven stellen betriebsgebundene Erweiterungsflächen für vorhandene Unternehmen dar.

Der inhaltliche Fokus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegt auf der Siedlungsflächenentwicklung und dabei besonders auf Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie auf Sonderbauflächen zur Nachfolgenutzung im Kiesabbaugebiet „Darast“ (meist PV-Anlagen). Der Flächennutzungsplan ist auf einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren ausgerichtet.

Insgesamt werden in der Neuaufstellung unter Berücksichtigung von Flächenrücknahmen 3,1 ha Wohnbauflächen neu dargestellt. Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung ist auf den Hauptort Bad Grönenbach ausgerichtet. Für weitere Entwicklungen in den Ortsteilen Thal, Ziegelberg und Herbisried werden unter Berücksichtigung von Flächenrücknahmen im Saldo 6,5 ha Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen neu ausgewiesen. Hinzu kommt, dass der bisher im Außenbereich gelegene Siedlungsbestand Herbisried gesamthaft als gemischte Baufläche neu ausgewiesen wird. Der Ort wird aufgrund seiner erreichten Größe sowie aufgrund des Anschlusses der Wasserversorgung an die Hauptversorgung Bad Grönenbach als gemischte Baufläche einer baulichen Entwicklung zugeführt. Insgesamt erfolgt gegenüber dem rechtswirksamen FNP von 1989 eine Bauflächenrücknahme von ca. 9 ha. Aufgrund der Zielsetzung zur Stärkung der Innenentwicklung und Anpassung an den Bedarf sind in der Neuaufstellung ca. 7,7 ha Wohnbauflächenreserven in Bad Grönenbach und Zell ermittelt worden. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil davon absehbar nicht mobilisiert werden kann, weshalb 30 % davon als tatsächliches Innenentwicklungspotenzial angesetzt wurde (2,3 ha).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der BAB 7 hat sich der Markt Bad Grönenbach mit dem Gewerbegebiet im Ortsteil Thal zu einem wichtigen Gewerbebestandort entwickelt. Durch geeignete Flächenausweisungen ist es Zielsetzung der Gemeinde, den Wirtschaftsstandort entsprechend der Belange der Wirtschaft und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Für die weitere gewerbliche Entwicklung werden demnach vor allem im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Thal“ ca. 12,5 ha gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen. Der Markt Bad Grönenbach ist bestrebt, ortsnahe zusätzliche Gewerbeflächen für kleinflächige,



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

Projekt-Nr. 10088-05

handwerklich geprägte Betriebe zu schaffen. Es wurden deshalb neue gewerbliche Bauflächen beim Bauhof, östlich der Ziegelberger Straße mit ca. 9,1 ha ausgewiesen. Im Rahmen dieser Gewerbegebietsausweisung hat der Markt vier alternative Gewerbebestände vergleichend bewertet und den im FNP dargestellten als besonders geeignet eingestuft.

Durch die Integration eines Landschaftsplanes (LP) werden im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung verschiedene Ziele zum Naturschutz und Landschaftspflege in den FNP aufgenommen (z. B. Ortsrandeingrünung, Potenzialflächen für das gemeindliche Ökokonto/Naturschutzausgleich). Wesentlich ist dabei auch die Darstellung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Grünzäsur östlich der BAB 7) um in diesem Bereich den Talraum des Memminger Trockentales vor einer weiteren Siedlungsentwicklung freizuhalten.

Die Umweltbelange sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

Siedlungsentwicklung

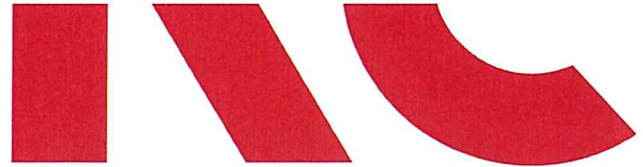
Bei den Wohnbauflächen wird eine Stärkung der Innenentwicklung verfolgt. Zur Prüfung der Innenentwicklungspotenziale wurden bestehende Baulücken und Flächenpotenziale im vorhandenen Siedlungsgebiet überschlägig ermittelt. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sind diese Innenentwicklungspotenziale durch den Markt nur zu einem geringen Umfang aktivierbar. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde im Planungshorizont ist über das bestehende Siedlungsgebiet hinaus die ergänzende Darstellung von Wohnbauentwicklungsflächen im Außenbereich weiterhin erforderlich.

Der Umfang der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen ist durch den aus der bisherigen Entwicklung der Gemeinde abgeleiteten Bedarf im Planungshorizont (ca. 15 Jahre) begründet. Die Flächen stehen im Zusammenhang mit der Nachfrage aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde und dienen der Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes entsprechend der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde (Unterzentrum). Nach Prüfung verschiedener Planungsalternativen wird der Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung östlich der BAB 7 im „Thal“ ausgewiesen. Der Standort schließt unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen an und ist v. a. durch die verkehrsgünstige Lage am Anschluss der BAB 7 begründet. Für kleinere Handwerksbetriebe und gewerbliche Nutzungen wird in Ortsnähe der Standort am Bauhof für eine Gewerbeflächenentwicklung ausgewiesen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Integration eines Landschaftsplanes werden maßgebliche naturschutzfachliche Belange in den Flächennutzungsplan einbezogen und berücksichtigt. Die landschaftsplanerische Konzeption ist in einem Ziele- und Maßnahmenplan als Anlage zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde durch die Untere Naturschutzbehörde insbesondere auf die Situation im „Kiesabbaugebiet Darast“ hingewiesen und angeregt, dass hier im Sinne des Naturschutzes mehr Schwerpunkte zu schaffen sind und planerische Entwicklungskonzepte im besagten Bereich fehlen würden. Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen der Abwägung des Marktes gewürdigt und im Ergebnis festgestellt, dass der Markt die Erstellung eines rahmensetzenden



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

Projekt-Nr. 10088-05

Planes/Konzeptes, wie von der UNB gefordert, nur in weiteren Detailuntersuchungen (über einen FNP hinausgehend) leisten kann. Im Ziele- und Maßnahmenplan sind Naturschutzmaßnahmen des LP und Vorschläge für Artenhilfsmaßnahmen für Leittierarten dargestellt. Diese Planung kann als weitere Grundlage für zu erarbeitende gemeindeübergreifende Gesamtkonzepte im Darast herangezogen werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) in Mindelheim darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Ausweisung der beweideten Steilhänge zur Iller als Naturschutzgebiet kritisch zu betrachten sind. Die Wälder liegen bereits komplett im FFH-Gebiet und sind als Naturwaldreservat ausgewiesen. Eine weitere Schutzkategorie würde den Umgang mit den Waldflächen nicht erleichtern. Dieser Belang wurde nach Abwägung zurückgestellt, da der Naturschutzgebiet-Schutzgebietsvorschlag aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) lediglich als Empfehlung im Landschaftsplan aufgenommen wurde. Im FNP wurde dieser Schutzgebietsvorschlag nicht übernommen. Somit hat diese Aussage nur empfehlenden Charakter. Weiterhin wurde angeregt, dass die Illersteilhänge für den Gelbringfalter, wie in der Begründung dargestellt, keinen geeigneten Lebensraum darstellen. Der Belang wurde dahingehend berücksichtigt, dass dieser Hinweis auf den Gelbringfalter ebenfalls aus dem ABSP stammt. Hier wird der Gelbringfalter als Leitart im Illertal genannt. Die Illersteilhänge werden dabei nicht genannt.

Zu den im FNP dargestellten Flächen für den Naturschutz (Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild, Ökokontoflächen, Kennzeichnung von potenziell geeigneten Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünungen) wurde von Seiten der Bürger und der katholischen Kirchenstiftung St. Peter und Paul im Rahmen der jeweiligen öffentlichen Auslegungen Einwände dahingehend vorgebracht, dass hier deutliche Einschränkungen der Nutzung, Wertminderungen und sonstige Nachteile befürchtet werden. Im Ergebnis der Abwägung wurden die naturschutzfachlichen Belange höher gewichtet. Vielfach handelt es sich dabei um die irrtümliche Auffassung der einzelnen Grundstückseigentümer, dass der Flächennutzungsplan eine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Zudem handelt es sich auch häufig um nachrichtliche Darstellungen aus amtlichen Fachplanungen. An den dargestellten Bodennutzungen wird deshalb festgehalten.

Immissionsschutz

Durch den Flächennutzungsplan werden verschiedene Belange zum vorsorgenden Immissionsschutz aufgegriffen. Bei den neu dargestellten Bauflächen wird dem Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung getragen und die Ausweisung von schützenswerten Nutzungen neben Emissionsquellen bzw. Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Nähe von schützenswerten Nutzungen vermieden. Soweit mögliche Immissionen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht ausgeschlossen werden können, sind entsprechende Bauflächen vorsorgend hinsichtlich möglicher Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm gekennzeichnet.

Im Vorentwurf wurde eine geplante Wohnbaufläche mit 0,7 ha Größe in Bad Grönenbach in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb dargestellt. Der Bauernverband und der Landwirt selbst haben im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf mögliche Emissionskonflikte hingewiesen, die zu Problemen für den landwirtschaftlichen Betrieb (Stall) führen würden. Der landwirtschaftliche Betrieb wäre in seiner betrieblichen Weiterentwicklung stark eingeschränkt. Um den Betrieb nicht zu gefährden, wurde die geplante Wohnbaufläche (0,7 ha) zurückgenommen.

Vom Landratsamt Unterallgäu, Fachbereich Immissionsschutz wurde zum 2. Entwurf angeregt, in Bad Grönenbach keine gewerblichen Bauflächen direkt neben Wohnbauflächen auszuweisen. Der Markt



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

Projekt-Nr. 10088-05

hat sich mit diesem Belang dahingehend befasst und festgestellt, dass es sich bei den genannten Flächen um die Darstellung bestehender, gewerblicher Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an Wohnbauflächen nördlich der Bahnhofstraße und am Georg-Elser-Weg handelt. Die Zuordnung der Bauflächen resultiert aus rechtskräftigen Bebauungsplänen, die die Immissionen soweit einschränken, dass es zu keinen unzumutbaren Immissionsbelastungen in der Nachbarschaft kommt. An der Flächenausweisung wird deshalb festgehalten.

Bodenschutz

Durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden Flächen im Außenbereich künftig für eine bauliche Nutzung herangezogen, wodurch natürliche Bodenfunktionen verloren gehen. Durch die Stärkung der Innenentwicklung (Rücknahme von Bauflächen im Außenbereich gegenüber dem rechtswirksamen bisherigen FNP) dient der Flächennutzungsplan bei der Wohnbauflächenentwicklung dem Bodenschutz. Der Umfang der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen ist dagegen durch den Bedarf der Marktgemeinde begründet und in Abwägung der Belange der Wirtschaft mit den Belangen des Bodenschutzes nicht vermeidbar.

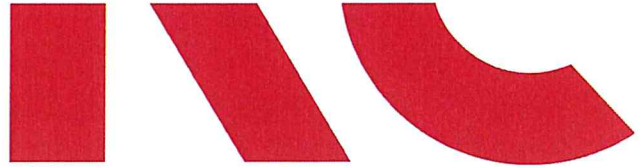
Das Landratsamt Unterallgäu, Fachbereich Bodenschutz hat hinsichtlich der Ergebnisse zu möglichen weiteren Altablagerungen im Gebiet des Marktes Bad Grönenbach nachgefragt und um entsprechende Darstellung im FNP gebeten. Der Markt hat sich mit diesem Belang dahingehend befasst, dass Verdachtsmomente bzw. nähere Erkenntnisse über mögliche weitere Altablagerungen in den genannten Ortsteilen nicht vorliegen. Im Rahmen einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung besteht eine Nachforschungspflicht für den Markt, so dass die konkrete Altlastensituation dann in die Abwägung eingestellt werden kann. Auf FNP-Ebene sind keine weiteren Untersuchungen veranlasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Umweltbericht angeregt, die Bewertung des „Schutzgutes Boden“ nicht nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bewerten, da diese Methode die natürlichen Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt bewerten würde. Um dem „Schutzgut Boden“ und seinen natürlichen Funktionen gerecht zu werden (z. B. Retentionsvermögen des Bodens, Rückhaltevermögen des Bodens, Puffervermögen des Bodens etc.), sollte als Hilfe für die Bewertung der Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ von 2003 verwendet werden. Die Anwendung dieser Methode wird auch von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren empfohlen. Der Markt hat diese Anregung aufgegriffen und die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen anhand des empfohlenen Leitfadens durchgeführt. Die Anwendung des Leitfadens erfolgte auf den bekannten Datengrundlagen und zusätzlich anhand der Bodenschätzungen verbal-argumentativ.

Wasserwirtschaft, Rohstoffsicherung

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die naturschutzfachlich wertvollen Fließgewässer im Gemeindegebiet und die hierzu durchgeführten Gewässerentwicklungsplanungen. Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung sind die bestehenden Trinkwasserschutzgebiete in Wolfertschwenden, Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Woringer Gruppe und das mittlerweile aufgehobene Wasserschutzgebiet Bad Grönenbach dargestellt und berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Unterallgäu darauf hingewiesen, dass in Herbisried neue gemischte Bauflächen dargestellt sind und tatsächliche Neuausweisungen in einer Größe von ca. 1,4 ha vorgenommen werden. Der Ortsteil Herbisried ist als „bezeichnetes Gebiet“ bekannt



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

Projekt-Nr. 10088-05

gemacht. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen. Die Ausweisung von neuen gemischten Bauflächen stünde im Widerspruch zu dieser Vorgabe, dass die Sonderregelung „bezeichnete Gebiete“ nur für einzelne Anwesen im Außenbereich vorgesehen ist. Der Markt hat sich mit diesem Belang dahingehend auseinandergesetzt, dass es sich nur um kleinflächige Baugebietserweiterungen zur Arrondierung handelt und deshalb davon auszugehen ist, dass demnach die bisher von den Wasserwirtschaftsbehörden mitgetragenen Ausnahmen auch hier gelten. Zudem ist das nordwestlich benachbarte Wasserschutzgebiet in Herbisried weggefallen, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. An der geplanten Neuausweisung von gemischten Bauflächen in Herbisried wurde deshalb festgehalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten und der Regionalverband angeregt, die Gebietsvorschläge „sensible Zone“ und „für den Regionalplan vorgeschlagenes Vorranggebiet für die Wasserversorgung“ und „für den Regionalplan vorgeschlagenes Vorranggebiet für Hochwasserabfluss und -rückhalt“ nicht weiter zu verwenden, da die Umgriffe noch nicht feststehen, noch nicht mit allen anderen Nutzungen abgewogen wurden und somit keine rechtliche Wirkung entfalten. Der Markt hat deshalb beschlossen, die Anregung aufzunehmen und die Gebietsvorschläge aus dem FNP herauszunehmen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat zum Umweltbericht Anregungen zu den Überschwemmungsgebieten/Wasserbau und zur Siedlungsentwässerung vorgebracht. Aus Vorsorgegründen wurden diese Anregungen in den Umweltbericht integriert.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden zum Überschwemmungsgebiet am Zeller Bach (nicht amtlich festgesetzt) vom Wasserwirtschaftsamt Kempten vorgebracht, dass die Umsetzung der notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen noch nicht mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten erfolgt sind. Der Markt hat diesen Belang dahingehend gewürdigt, dass er hinsichtlich der Hochwasserschutzmaßnahmen in Verhandlungen mit Grundstückseigentümern steht. Ziel ist es dabei, das Wasser bereits im südlichen Bereich des Ortes Zell entsprechend abzufangen, bevor es in die Ortschaft gelangt. Eine fachliche Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt.

Hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes des Zeller Baches haben sich viele Bürger gegen die Darstellung des Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (u. a. in einer Bürgerversammlung) ausgesprochen. Befürchtet werden u. a. Auswirkungen auf künftige Baugenehmigungen und den eingeschränkten Versicherungsschutz. In Abwägung der vorgebrachten Belange der Bürger mit den öffentlichen Belangen einer Gefahrenabwehr für die Bevölkerung wurde das nachrichtlich dargestellte Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ aus dem FNP in der Planungsphase des 2. Entwurfes herausgenommen. Entsprechende Überschwemmungskarten bzw. Gefahrenzonenkarten liegen den Behörden sowie dem Wasserwirtschaftsamt vor, so dass eine künftige Beurteilung von Bauvorhaben entsprechend vorgenommen werden kann. Zudem ist festzustellen, dass Maßnahmen zum Hochwasserschutz bisher nicht umgesetzt werden konnten. Je nach konkret beschlossenen Hochwasserschutzmaßnahmen fällt die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes verschieden groß aus, so dass auf eine derzeitige, vorläufige Abgrenzung und Darstellung im FNP verzichtet wird.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt. Im weiteren Verfahren wurde



Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Markt Bad Grönenbach

Projekt-Nr. 10088-05

zu räumlich begrenzten Planänderungen eine erneute Beteiligung zu geänderten Teilen in Form einer weiteren öffentlichen Auslegung (2. Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Hinsichtlich der Darstellung des Überschwemmungsgebietes für ein HQ₁₀₀ am Zeller Bach wurde am 4. Juni 2018 eine Bürgerversammlung in Zell durchgeführt. In Abwägung der vorgebrachten Belange der Bürger mit den öffentlichen Belangen einer Gefahrenabwehr wurde das nachrichtlich dargestellte Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ aus dem FNP herausgenommen.

Die von den Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwendungen mit Umweltrelevanz und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren wird auf die vorgenannten Ausführungen zu den einzelnen Fachthemen Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserwirtschaft/Rohstoffsicherung verwiesen.

Planungsalternativen

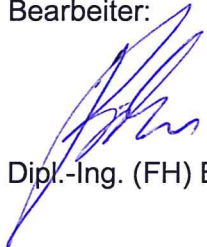
Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan dient der Darstellung der künftigen baulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Ausgehend vom bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden für die neu dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen Planungsalternativen geprüft. Die dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen werden gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan städtebaulich günstiger bewertet (u. a. zur Stärkung der Innenentwicklung). Für die gewählten gewerblichen Bauflächen bestehen aufgrund vorhandener Restriktionen und unter Beachtung der Siedlungsanbindung keine geeigneten Alternativen.

Team Raumordnungsplanung


Krumbach, 23. August 2019


Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Bearbeiter:


Dipl.-Ing. (FH) Böhm

Markt Bad Grönenbach, den **1.1. Sep. 2019**


Unterschrift Erster Bürgermeister

