

Marktgemeinde Bad Grönenbach
An: bauamt@bad-groenenbach.de
Außenstelle Bauamt der VG Bad Grönenbach
Rathaus Wolfertschwenden
Rathausplatz 1
87787 Wolfertschwenden



Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zum Aufstellungsverfahren der 4. Änderung der FNP Bad Grönenbach für den Bereich „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ Stellung sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ jeweils im Rahmen der laufenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellung:

Zum Bebauungsplan für den Bereich „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“:

1. Allgemein

- Titel des BP im Textteil sollte auch wie in der Planzeichnung den Vorhabenbezug enthalten

2. Zeichnung, Satzung und Begründung mit Umweltbericht

- **Begründung:** aus Kap. 4.1 erschließt sich nicht, ob das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen vereinbar ist; gleiches gilt für Kap. 4.2; die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung bzw. der Regionalplanung sollte ergänzt werden
- **Satzung:** Grünordnung – der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume sollte auf 20 – 25 cm festgesetzt werden, um frühestmöglich eine ansprechende Wirkung der Eingrünung zu erreichen
- **Satzung:** Grünordnung – es sollte ergänzt werden, dass innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung von Werbepylonen und Fahnenmasten zulässig ist
- **Satzung:** die Beschränkung der Sortimente auf Waren fehlt; zum Schutz der lokalen Einzelhändler sollte dringend in die Satzung aufgenommen werden, dass der Anteil der Non-Food-Ware bei nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche liegen darf, wobei der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Nichtlebensmitteln dabei nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche betragen darf
- **Satzung:** die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technische Bauteile um 2,0 m scheint zu hoch und ist auch nicht begründet; eine Herausnahme der zulässigen Überschreitung wird empfohlen, alternativ wäre – nachdem der Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt und aus den Schnitten und Ansichten keine derartigen Überschreitungen ersichtlich sind, die Notwendigkeit der Überschreitung entsprechend zu

begründen und die Fläche für derartige Überschreitung zu beschränken (z.B. 10 % der Dachfläche)

- **Örtliche Bauvorschriften:** Fassadengestaltung ist nicht ausreichend geregelt; die Verantwortung der künftigen Außenwirkung/Fernwirkung liegt beim aktuellen Gremium des Gemeinderats – gerade beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde von den Möglichkeiten der BauNVO abweichen, um Bauvorhaben passgenau an die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde anzupassen.

Die Abbildung 8 auf Seite 12 der Begründung zeigt zwar die Zielvorstellung mit Holzfassade bzw. Fassade in Holzoptik.

Diese Vorgabe sollte dringend planungsrechtlich sowie vertraglich (Durchführungsvertrag) sichergestellt werden.

Gerade die künftige Außenwirkung, die im Wesentlichen durch die Eingrünung und die Fassadengestaltung geprägt wird, sollte hier durch die gewählten Vertreter der Gemeinde bedacht werden.

Vorschlag:

Alle Fassaden aller Gebäude sind an den gut einsehbaren Seiten im Westen, im Norden und im Osten hochwertig als durchgängige Holzfassade in braunem/grauen Farbton auszuführen. Auf der nur eingeschränkt einsehbaren Südseite der Gebäude sind auch einfarbig verputzte Fassaden zulässig. Farbwechsel innerhalb der Fassaden sind nicht zulässig.

Begründung: Städtebauliche Ziele der Gemeinde, Orts- und Landschaftsbild, Verringerung der negativen Beeinträchtigung Fernwirkung Oberes Schloss

- **Örtliche Bauvorschriften:** Extensive Dachbegrünung ist zu konkretisieren, vollständig zu begrünen, Aufbau der Dachbegrünung sollte festgesetzt werden
- **Örtliche Bauvorschriften:** Auf die geplante Aufständerung von PV-Modulen sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds dringend verzichtet werden. Die Leistung von PV-Modulen ist auch ohne eine Aufständerung bei Flachdächern nicht eingeschränkt. Sollte die Regelung enthalten bleiben, wäre zumindest die Reduzierung der zulässigen Aufständerung anzustreben
- **Örtliche Bauvorschriften:** Werbeanlagen sollten die Attika überhaupt nicht überschreiten (Ortsbild) – die Erforderlichkeit der Überschreitung erschließt sich auch nicht und ist in der Begründung nicht angeführt
- **Örtliche Bauvorschriften:** es sollte aufgenommen werden, dass die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone von der Zustimmung des Straßenamts abhängt
- **Örtliche Bauvorschriften:** die zulässige Höhe des Werbepylons von 12 m kann nicht nachvollzogen werden; gerade die in der Begründung angeführte Pflanzung der Großbäume spricht dafür, einen gut sichtbaren niedrigen Werbepylon zu errichten, der unterhalb der Baumkrone optisch wahrnehmbar ist; der Einzelhandelsstandort muss ja nicht von der Autobahn aus sichtbar sein; der Vergleich in der Begründung mit dem Schlauchtrocknungsturm der Feuerwehr hinkt, da die Feuerwehr der öffentlichen Sicherheit dient und der Werbepylon reinen Werbezwecken der Anbieter
- **Örtliche Bauvorschriften:** die Anzahl der zulässigen Fahnenmasten sollte bei drei Einzelhändlern auch auf drei Fahnenmasten beschränkt werden
- **Örtliche Bauvorschriften:** der Zufahrtspylon scheint auf den ersten Blick nicht definiert, er sollte höhenbegrenzt werden
- **Umweltbericht:** die Bewertung Auswirkungen des Schutzguts Landschaft sollte als mittel eingestuft werden, vgl. Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild: die charakteristische Eigenart der Landschaft wird als „überwiegend hoch“ eingestuft

- **Umweltbericht:** Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit „keine“ Auswirkung angegeben; das Obere Schloss gilt als sog. fernwirksames Baudenkmal; die Sichtachse von Osten kommend (AS Bad Grönenbach) ist definitiv betroffen → Beurteilung sollte angepasst werden
- **Satzung/Zeichnung/Umweltbericht:** Festsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs fehlt in den Planunterlagen aktuell noch, ist aber entsprechend angegeben
- **Umweltbericht:** die in Kapitel 5 angeführten untersuchten unterschiedlichen Erschließungskonzepte bzw. erstellten städtebaulichen Konzepte sollten Eingang in die Alternativenprüfung finden, um hier eine ausreichende Tiefe in der Begründung zur Standortwahl zu erreichen

3. Schallgutachten

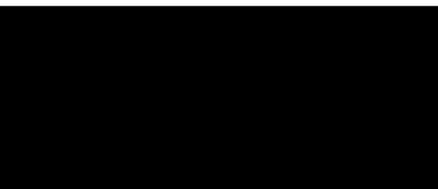
- gem. Gutachten ist im Durchführungsvertrag die Unzulässigkeit der Belieferung während der Nachtzeiten aufzunehmen, die Gewährleistung der Auflage sollte durch die Verwaltung und den Bürgermeister als Unterzeichner zwingend sichergestellt werden
- im Bebauungsplan ist in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz aufzunehmen, dass der Nachweis im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen ist; alternativ zumindest in die Hinweise durch Text

4. Sonstiges

- DHL und Amazon Packstation wären zeitgemäß und sollten bereits im Zuge des VEP berücksichtigt werden, sowie vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert werden
- Gemeinde sollte durch Erwerb der in der Satzung erwähnten DIN Normen bis zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans die Vermeidung von Verfahrensfehlern sicherstellen

Zur 4. Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“:

- 1,5 ha vs. 2,05 ha im BP; bitte um Überprüfung der Angaben zum Geltungsbereich
- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu niedrig bewertet; vgl. Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild: die charakteristische Eigenart der Landschaft wird als „Überwiegend hoch“ eingestuft
- Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit „keine“ Auswirkung angegeben; das Schloss Grönenbach gilt als sog. Fernwirksames Baudenkmal; die Sichtachse von Osten kommend ist definitiv betroffen → Beurteilung sollte angepasst werden



28.01.2025; Bad Grönenbach

