

Gemeinde Bad Grönenbach – Innerörtlicher Bebauungsplan „Ittelsburg“

Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf im Zeitraum vom 07.01.2025 bis 07.02.2025

Abwägung in der Sitzung am 25.02.2025

Keine Rückmeldung haben gesendet:

Abwasserzweckverband Memmingen-Land

Keine Einwendungen, Bedenken oder Hinweise haben:

Wasserwirtschaftsamt Kempten

07.01.2025

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Mindelheim

17.01.2025

Stellungnahme		
Nr.	Behörde / TÖB	Würdigung/ Abwägung
1	Landratsamt, Wasserrecht 09.01.2025	
	<p>zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung des Marktes Bad Grönenbach nahmen wir bereits mit Schreiben vom 21.11.2023 und 29.08.2024 aus wasserrechtlicher Sicht Stellung.</p> <p>Eine erneute Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahmen vom 21.11.2023 und 29.08.2024 gelten auch für den nun vorliegenden Entwurf der Bauleitplanungen unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 21.11.2023 wurde in der Gemeinderatsitzung vom 14.05.2024 bereits behandelt und abgewogen.</p> <p>Die Hinweise wurden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.</p> <p>In der Stellungnahme vom 29.08.2024 wird lediglich auf die erste Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Keine weiteren Änderungen erforderlich.</p>

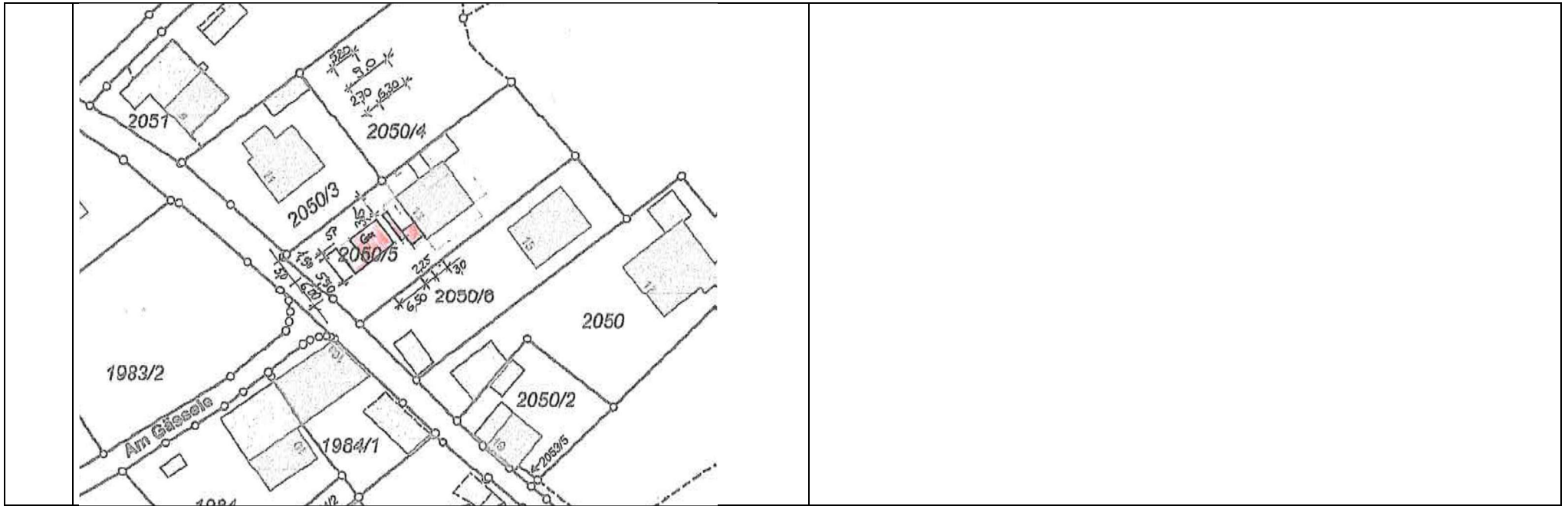
2	Landratsamt, Bauwesen/Bauverwaltung 21.01.2025	
	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung zu o.g. Bauleitplanverfahren. Hierzu teilen wir aus baurechtlicher Sicht mit, dass keine Einwendung bestehen, wobei die Stellungnahmen der weiteren Sachgebiete zu beachten sind.</p> <p>Hinweis: Auf die abschließende Aktualisierung der Gesetze in der Satzung und den Rechtsgrundlagen im textlichen Teil sowie die Übersendung der Unterlagen gemäß Abwägung in der Sitzung vom 14.05.2024 wird hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden in der endgültigen Fassung nochmals aktualisiert und die Unterlagen an das Landratsamt übersendet.</p>

3	LEW 28.01.2025	
	<p>vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der letzten, wortgleichen Stellungnahme in der Sitzung vom 26.11.2024 verwiesen.</p> <p>Die Hinweise zu vorhandenen Leitungen, Schutzbereichen, Unfallverhütungsvorschriften sowie zu Kabelauskünften wurden bereits in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.</p>	
	<p>Bestehende 1-kV-Freileitungen Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan sind die Leitungstrassen dargestellt.</p> <p>Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. • Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. 	

<p>Allgemeiner Hinweis Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Betriebsstelle Memmingen Schweizer Ring 8 - 10 87700 Memmingen Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Patrick Kreuzer Tel. 08331/851-210 E-Mail: patrick.kreuzer@lew-verteilnetz.de</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p>	
<p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	

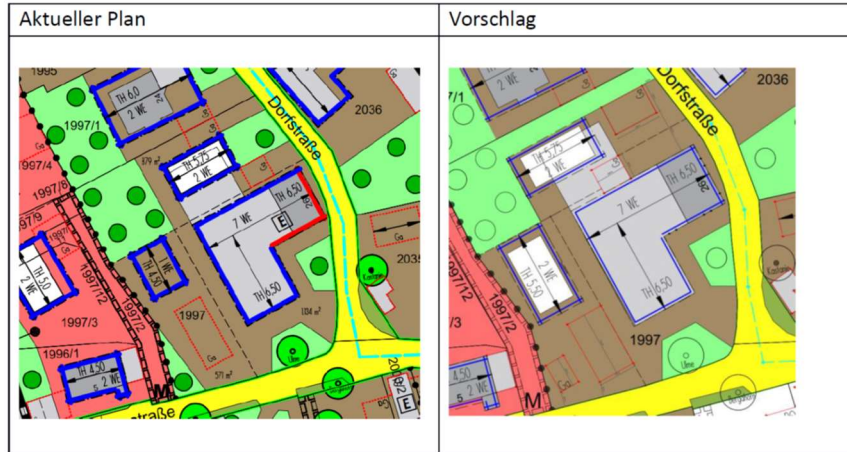
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger	Würdigung/ Abwägung
1	Bürger 1, Flurnummer 2050/5 27.01.2025	
	<p>Hier mein Vorschlag für die Stellplatzsituation:</p> <p>Anforderungen an Stellplätze: Da mein best. Wohnhaus 2 abgeschlossene Wohneinheiten besitzt, siehe genehmigter Plan, sind 4 Stellplätze nachzuweisen. Die bestehende Einzelgarage deckt einen Platz ab und Stellplätze hintereinander sind nicht erlaubt. Eine Doppelgarage mit einem zusätzlichen Außenstellplatz bietet eine Lösung für die fehlenden 3 Stellplätze.</p> <p>Lage der Doppelgarage mit Stellplatz: Der Vorschlag, die Doppelgarage mit Außenstellplatz an der bestehenden gepflasterten Zufahrt zu platzieren erscheint sinnvoll, da die Zufahrt nicht verändert werden muss und die bestehende Grünfläche weitgehend erhalten bleibt. Die Einfahrt zur geplanten Einzelgarage, laut B-Plan, die zur Doppelgarage verbreitert werden müsste, verläuft entlang der Einfriedung und müsste zusätzlich befestigt werden.</p> <p>Verkehrssituation: Die Lage der geplanten Einzelgarage an der Einmündung der Seitenstraße „Am Gässele“ in die Dorfstraße, die hier sowieso sehr unübersichtlich ist, würde diese Situation noch mehr beeinträchtigen. Mein Lösungsvorschlag allgemein wäre das Anbringen von einem Spiegel, um die Verkehrssituation an der Einmündung zu verbessern.</p>	<p>Die Doppelgarage mit anschließendem weiteren Stellplatz wird laut Vorschlag in die Planzeichnung übernommen. Zusammen mit der bestehenden Einzelgarage nördlich des Wohngebäudes ergeben sich somit 4 Stellplätze.</p> <p>Die Zufahrt zu der bestehenden Einzelgarage sowie der Doppelgarage und dem Stellplatz ist dann entlang der nördlichen Grundstücksgrenze möglich. Die private Grünfläche wird entlang der Dorfstraße und südlich des Garagenbaufensters festgesetzt.</p> <p>Die im 2. Entwurf vorgeschlagene Einzelgarage an der Dorfstraße entfällt in der Planzeichnung. Das Anbringen eines Spiegels zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung „Am Gässele“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>



2 **Bürger 2, Flurnummer 1997**
05.02.2025

hiermit möchte ich Einspruch zum derzeitigen Innerortsbebauungsplan für Ittelsburg erheben. Mit dem derzeitigen Stand für die Flurnummer 1997 bin ich nicht einverstanden und würde Ihnen gerne einen Vorschlag unterbreiten. Im Folgenden werde ich auf die geänderten Punkte eingehen und näher erläutern.



Folgende Punkte möchte ich geändert haben:

1. Entfernung der roten Linie (Baulinie)
2. Aufhebung der Erhaltungssatzung (E)
3. Anpassung des Baufensters Wohneinheit Nord mit Garage
4. Anpassung des Baufensters Wohneinheit Süd-West

Der derzeitige Stand der Planzeichnung für das Flurstück Nr. 1997 wurde ohne Änderungen aus der letzten Stellungnahme vom 13.08.2024 übernommen.

Zu Punkt 1: Entfernung der roten Linie (Baulinie)

Die eingezeichnete Baulinie erstreckt sich jeweils über ca. 13 m entlang der Dorfstraße und der Südseite des Gebäudes. Ein Haus dieser Dimension ist aus heutiger Sicht nicht finanzierbar und im Hinblick auf den energetischen Aspekt fragwürdig. Außerdem ist die unmittelbare Nähe zur Straße unpraktisch. Beispielsweise ist die Fassade von äußeren Einflüssen der Straße stärker betroffen und es besteht eingeschränkte Sicht für Verkehrsteilnehmer.

An der Baulinie wird festgehalten, um den historisch begründeten Grundriss des Gebäudes zu erhalten. Der Wohnteil nah an der Dorfstraße ist bereits in der Uraufnahme (1808-1864) dargestellt und prägt den Ortskern von Ittelsburg.



Um bei einem Ersatzbau die Möglichkeit zu schaffen, etwas von der Straße abzurücken, wird die Festsetzung der Baulinien in der Satzung um folgenden Passus ergänzt:

„Ausnahmsweise kann bei Baulinien, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie liegen, ein Zurücktreten der Gebäude und Gebäudeteile bis zu einem Meter zugelassen werden.“

Zu Punkt 2: Aufhebung der Erhaltungssatzung (E)

Vorgabe: Fassadenproportion mit Gebäudebreite und -höhe, Dachüberstand und Dachneigung, Markanter Aufschiebling

Die Dachneigung in Kombination mit der Gebäudebreite und -höhe ergibt einen überdurchschnittlich großen Wohnraum unterhalb des Daches. Bei einer Gebäudehöhe von ca. 12 m entfallen davon nur ca. 5 m auf das EG und das 1. OG. Bei einer Neugestaltung des Gebäudes erübrigt sich der markante Aufschiebling, da die Dachneigung herabgesetzt und die Gebäudebreite verringert werden könnte.

Im Hinblick auf den zu erhaltenden Dachüberstand führt dieser in Kombination mit der Dachneigung dazu, dass auf der Traufseite das Dach über die Fenster hinweg ragt.



Abbildung 1: Dachüberstand und Dachfläche

An der Erhaltungssatzung wird festgehalten, da das Gebäude räumlich prägend für das Ortsbild ist und bereits in der Uraufnahme den Siedlungsgrundriss bedeutend prägte.

Außerdem besitzt das Gebäude als ehemaliger Pfarrhof eine historische Bedeutung.

Die einzuhaltenden Gestaltungsvorgaben dienen dazu, die markante Gestaltung und Details des historischen Gebäudes zu erhalten.

Vorgabe: Symmetrische Fensteranordnung auf der Giebelseite, Klassische Mauerwerksöffnungen mit zweiflügeligen Fenstern und Läden, Sechsteilung

Es befinden sich an den Mauerwerksöffnungen weder Läden, noch sind alle Fenster sechsteteilt. Damit kann ich die geforderte Gestaltung der Mauerwerksöffnungen in klassischem Stil mit zweiflügeligen Fenstern und Läden, in Sechsteilung, keinerlei nachvollziehen. Das Ortsbild werde gemäß Begründung, Kapitel 3 Erhaltungssatzung „durch Gestaltungselemente der Bauwerke positiv mitbestimmt“. Meines Erachtens nach ist dies maximal auf bereits vorhandene Gestaltungselemente zu beziehen, da nicht vorhandene Gestaltungselemente das Ortsbild nicht prägen können und folglich diese daher auch nicht der Erhaltung des Ortsbildes dienen können.



Abbildung 2: Nur die oberen 3 Fenster sind 6-geteilt

Das bestehende Gebäude besitzt Bestandsschutz. Bei einer Umgestaltung sollten die Gestaltungsvorgaben der Erhaltungssatzung möglichst eingehalten werden. Die Gestaltungsvorgaben beziehen sich auf das historische Erscheinungsbild des Gebäudes.

<p><i>Fazit zur Erhaltungssatzung</i></p> <p>Generell weist das Gebäude einen stark sanierungsbedürftigen Zustand auf. Daher müssen in näherer Zukunft Maßnahmen ergriffen werden. Ein Haus dieser Größe (Baulinie) zu erhalten, ist für mich aus finanzieller Sicht bedenklich. Unter Berücksichtigung der Bausubstanz des aktuellen Gebäudes muss mit äußerst hohen Kosten gerechnet werden, um der eingezeichneten Baulinie gerecht zu werden und allein das Gebäude zu erhalten. Darüber hinaus verursachen die gemäß Erhaltungssatzung einzuhaltenden Gestaltungsvorgaben einen zusätzlichen finanziellen Mehraufwand. Hinsichtlich des energetischen Aspekts kann aufgrund der Gegebenheiten kaum ein zeitgemäße Energieeffizienz erreicht werden. Sollten die Baulinie und die Erhaltungssatzung so auferlegt werden, wäre aus aktueller Sicht ein Neubau für mich attraktiver. Schlussendlich hätte dies zur Folge, dass das Bestandsgebäude dem Verfall ausgeliefert wird, da ich mir derzeit schwer vorstellen kann beide Gebäude zu tragen.</p> <p>Außerdem möchte ich nochmals daraufhin weisen, dass nach meinem ersten Einspruch gegen diese Erhaltungssatzung bereits von Ihrer Seite aus die Sinnhaftigkeit an dieser Stelle in Frage gestellt wurde.</p> <p>Zu 2.: Falls der historische Baukörper derart verändert werden soll, so wird vorgeschlagen die Erhaltungssatzung hier aufzuheben aufgrund der fehlenden Geschosshöhen. Ein Vorschlag für eine Nachfolgenutzung sollte im Bebauungsplan dargestellt werden, dementsprechend ist ein Vorschlag für das Gesamtgrundstück nachzureichen. Die Traufhöhe wird auf 6,50 m erhöht.</p>	<p>Für das Bestandsgebäude wurde kein Vorschlag für eine Folgenutzung nachgereicht, deshalb wird an der Erhaltungssatzung festgehalten. Ein Neubau ist unter Beachtung der Vorgaben der Erhaltungssatzung grundsätzlich möglich.</p>
---	--

<p>Zu Punkt 3: Anpassung des Baufensters Wohneinheit Nord mit Garage</p> <p><i>Vergrößerung des Bebauungsfensters (blaue Linie)</i> Das bestehende Bebauungsfenster soll Richtung Südwesten vergrößert werden, damit es in einer Flucht mit dem Gebäude der Flurnummer 1997/1 steht. Sollte es hier zu einer Bebauung kommen, möchte ich ein optisch ähnliches Grundstück wie das 1997/1 schaffen und zugleich die Schatteneintragung des Bestandsgebäudes reduzieren.</p> <p><i>Änderung des Garagenstandorts</i> Sollte es zu einem Bau der 2 Wohneinheiten im Norden kommen, sehe ich die bisherige Anordnung der Gargenstandorte als unpraktisch. Daher wäre mein Vorschlag die Grünfläche an der Straße aufzulösen und durch einen längeren Streifen entlang des Grundstückes 1997/1 zu ersetzen. Somit kann hier eine Doppelgarage (2 WE) eingezeichnet werden. Des Weiteren soll die Grenzlinie verschoben werden, so dass noch eine Zufahrt nördlich des Bestandsgebäudes zu einer weiteren Garage für die 7 WE möglich wäre.</p>	<p>Das größere Baufenster (Umgriff Baugrenzen) wird in die Planzeichnung übernommen, sodass eine größere Flexibilität für einen Neubau entsteht.</p> <p>An den Garagenstandorten wie im 2. Entwurf dargestellt wird festgehalten, um die Grünfläche entlang der Dorfstraße wie in den nördlich angrenzenden Grundstücken freizuhalten, sodass der Straßenzug nicht von vorgelagerten Garagen geprägt wird. Das südliche Garagenbaufenster kann nach Westen erweitert werden, um eine höhere Flexibilität zu gewähren. Die Grenzlinie kann im Zuge der Grundstücksteilung festgelegt werden.</p>
<p>Zu Punkt 4: Anpassung des Baufensters Wohneinheit Süd-West</p> <p><i>Änderung des Bebauungsfensters</i> Vergrößerung des Baufensters auf die vorgeschlagene Größe wie im Plan ersichtlich. Zudem soll von einer auf zwei Wohneinheiten erhöht werden.</p> <p><i>Änderung Nebengebäude/Garage</i> Das geplante Nebengebäude wird etwas verkleinert, im Gegenzug kommt eine Garage für das Wohngebäude hinzu. Das große Nebengebäude ist für die 7 WE gedacht.</p>	<p>Das größere Baufenster (Umgriff Baugrenzen) wird in die Planzeichnung übernommen, sodass eine größere Flexibilität für einen Neubau entsteht. Es wird jedoch auf die festgesetzte GRZ verwiesen, sodass je nach Größe der Garage evtl. nicht die gesamten Ausmaße der Baugrenzen ausgereizt werden können. Die Erhöhung der Traufhöhe auf 5,50 und die Erhöhung auf zwei Wohneinheiten wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der größeren Fläche für Nebenanlagen als Grenzbebauung wird zugestimmt. Ein zusätzliche, westliche Garage wird abgelehnt. Die Garage für das Wohngebäude muss in die Nebenanlagen oder die Baugrenzen des Wohngebäudes integriert werden. Die kleine Grünfläche soll erhalten bleiben.</p> <p>Die benötigten Stellplätze bei der Umsetzung von 7 WE sollten in die Baugrenzen integriert bzw. als Tiergarage umgesetzt werden.</p>
<p>Sie können alle Änderungen dem beigelegten Plan entnehmen. Ich habe mich intensiv und mit fachlicher Unterstützung mit der zukünftigen Planung meines Grundstückes befasst. Ich hoffe, Sie können meinen konkreten Vorschlag nachvollziehen.</p>	

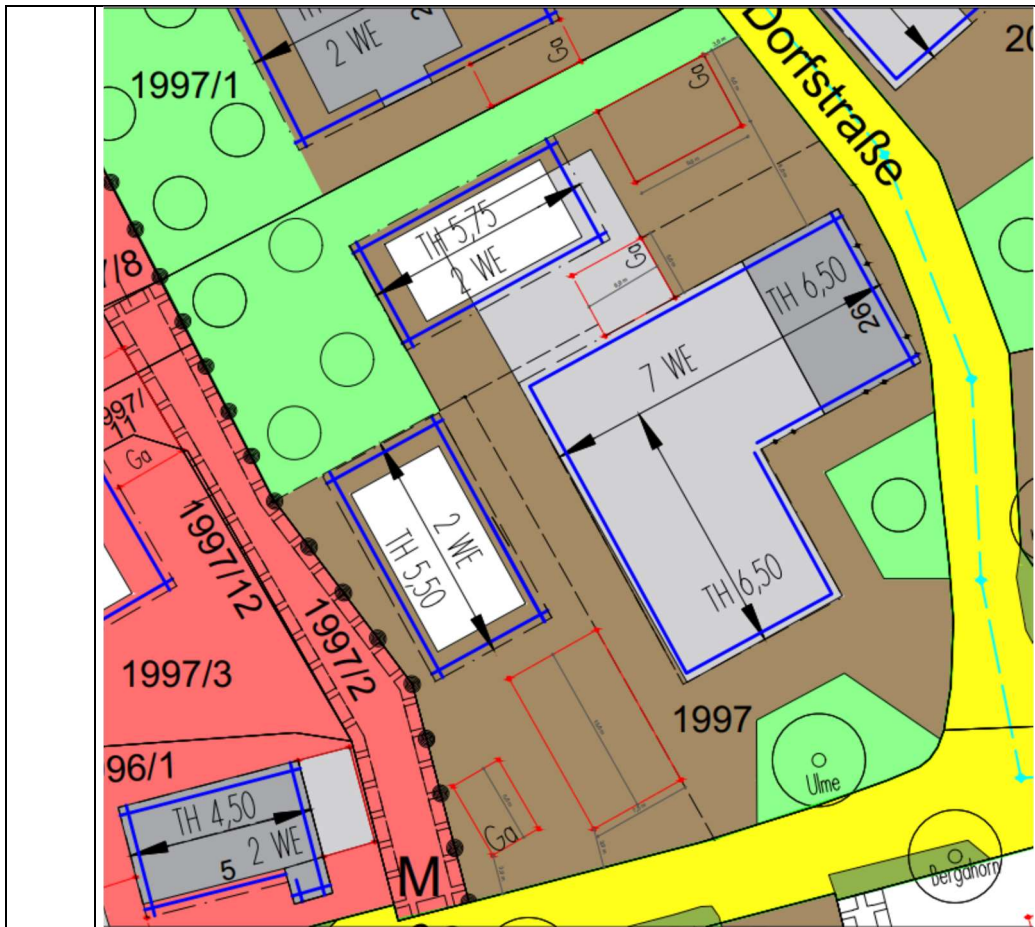


Abbildung 3: Vorschlag für 1997

3	Bürger 3, Flurnummer 1983/2 Persönlich/mündlich bei der Gemeinde vorgetragen am 09.01.2025	
	<p>Grünfläche soll aus der Planzeichnung entnommen werden, da zu viel Fläche verloren geht</p>	<p>An der Grünfläche im westlichen Teil des Grundstücks wird festgehalten. Durch die lang geschnittenen Grundstücke ist genug Fläche für Stellplätze, Zufahrten und kleinere Nebenanlagen (bis zu 12 m²) gegeben. Die Festsetzung als private Grünfläche dient lediglich dazu, diesen Bereich des Grundstücks vor Bebauung und Versiegelung freizuhalten, eine normale Gartennutzung ist jedoch problemlos möglich, auch sind untergeordnete Nebenanlagen (max. 12 m²) und z.B. Grillplätze/Sitzplätze bis zu einer Größe von 12m² möglich, wenn diese versickerungsfähig (z.B. wassergebundene Decke) gestaltet werden.</p> <p>Da es sich um ein bisher nicht bebautes Grundstück (innerörtliche Wiesenfläche) handelt, dient die Festsetzung des schmalen Grünstreifens zum Erhalt des Bestandsbaums sowie einer kleinen innerörtlichen Grünfläche zur Durchgrünung des Ortsgebiets.</p>