



# GEMEINDE Holzgünz

Landkreis Unterallgäu

## Bekanntmachung

über die

### Öffentliche Auslegung

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

## zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“

Der Gemeinderat Holzgünz hat in der öffentlichen Sitzung am 26.04.2018 sowohl zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans als auch zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“, jeweils in der Fassung vom 26.04.2018, den Billigungsbeschluss zur Entwurfsfassung sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ durchgeführt.

Die Ausarbeitung der Planunterlagen für die beiden Bauleitplanvorhaben erfolgt durch das Architekturbüro Kern, Bürgermeister-Krach-Straße 6, 87719 Mindelheim.

Lage: Das Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ der Gemeinde Holzgünz befindet sich am nordwestlichen Randbereich des Hauptortes Holzgünz entlang und im Umgriff der Niederrieder Straße bzw. der Kreisstraße MN 26.

Anlass und Bedarf: Mit den verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde Holzgünz den aktuell vorhandenen Erfordernissen für die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens Rechnung, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Durch die beiden Bauleitplanungen werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen für eine langfristige Standortsicherung der Unternehmen festgelegt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans untergliedert sich in 2 Teilbereiche / Änderungsbereiche, die insgesamt eine Fläche von rund 0,33 ha umfassen.

- Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches 1 (ca. 0,12 ha) umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 122/4 der Gemarkung Holzgünz. Die Fläche befindet sich unmittelbar westlich des

Einmündungsbereichs der Waldstraße in die Niederrieder Straße. In diesem Bereich erfolgt die Änderung einer „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in eine „gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO „mit Emissionsbeschränkung“ sowie weiterhin in eine sonstige Fläche zur innerörtlichen Durchgrünung im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches.

- Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches 2 (ca. 0,21 ha) umfasst eine Teilfläche am Westrand des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 22 der Gemarkung Holzgünz. Die Fläche befindet sich rückwärtig bzw. ohne direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen im Bereich zwischen der Niederrieder Straße, dem Nordring und der Waldstraße. In diesem Bereich erfolgt die Änderung einer „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung BauNVO in eine „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 (BauNVO).

Das Planungsgebiet der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 10,3 ha auf und untergliedert sich ebenfalls in 2 Änderungs-Teilbereiche – die Teilbereiche eines qualifizierten sowie eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB.

- Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 (ca. 7,92 ha) bzw. des Teilbereiches des „Qualifizierten Bebauungsplans“ gem. § 30 BauGB umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 24/1 TF (TF = Teilfläche), 24/4 TF, 44/2, 44/3, 44/6, 44/8, 44/14 TF, 44/15, 44/18, 44/22, 53 (TF), 54 (TF), 55, 55/1, 114 TF, 122/2, 122/3, 122/4, 122/6 und 122/7, jeweils der Gemarkung Holzgünz.

Die Umgrenzung des Geltungsbereichs erstreckt sich sowohl über den kompletten westlichen Teil des bestehenden Gewerbegebiets (Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“) als auch über die daran angrenzenden Flächenbereiche für eine Baugebietserweiterung nach Richtung Süden bis zum Zwölferweg sowie nach Richtung Norden im nördlichen Anschluss an die Niederrieder Straße. Des Weiteren wird im Hinblick auf eine zielführende gesamtplanerische Konzeption und zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange der südwestliche Teil- bzw. Randbereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes „Holzgünz Nord“ (mit bestandskräftig ausgewiesenen Mischgebiets-Bauflächen) im Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße in diesen Geltungsbereich mit einbezogen.

- Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 (ca. 2,38 ha) bzw. des Teilbereiches des „Einfachen Bebauungsplans“ gem. § 30 BauGB umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 53 der Gemarkung Holzgünz.

Der räumliche Geltungsbereich 2 bzw. der Gebietsumgriff des „einfachen Bebauungsplans“ umfasst den gesamten Ostteil des bereits bestehenden Bestandsbetriebsgeländes des Dämmstoffwerkes und erstreckt sich damit über den ursprünglichen Kernbereich bzw. Alt-Anlagenbereich des Gesamtbetriebsstandortes.

Die entsprechenden Umgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ sind in zwei separaten, dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplänen, jeweils mit unterbrochenen Begrenzungslinien dargestellt.

Die beiden Lagepläne sind Bestandteile dieser Bekanntmachung.

Über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung soll die Öffentlichkeit unterrichtet werden.

Zu diesem Zweck werden im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowohl

- der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Plandarstellung und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 26.04.2018 als auch

- der Entwurf zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 26.04.2018,

in der Zeit vom

## Donnerstag, den 17.05.2018 bis einschließlich Freitag, den 22.06.2018

im Rathaus der Gemeinde Holzgünz, Hauptstraße 54, 87752 Holzgünz während der allgemeinen Dienststunden **öffentlich ausgelegt**. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Dabei besteht für die Bürger die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben bzw. sich zu den Planungen zu äußern und diese mit den Vertretern der Gemeinde zu erörtern.

Zeitgleich werden die Planunterlagen der zwei Bauleitplanvorhaben und dieser Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Holzgünz unter dem Link <http://www.holzguenz.de/pages/bauleitplanung.php> zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit weitere Auskünfte einzuholen, insbesondere über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Insbesondere besteht dabei die Möglichkeit zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ die Schalltechnische Untersuchung: „Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ - Erweiterung und Standortoptimierung JOMA Dämmstoffwerk GmbH, 87752 Holzgünz: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung“ der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (Bericht Nr. 17081\_gew\_gu01\_v2), mit Stand vom 27.10.2017 bei der Gemeinde einzusehen.

In Berücksichtigung insbesondere von Inhalt und Umfang der Planung sowie auch von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wird die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 37 Kalendertagen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Parallel zu den Entwurfsfassungen der genannten Planungen werden auch die eingegangenen und erhaltenen umweltbezogenen Informationen bzw. Stellungnahmen aus den beiden Beteiligungsverfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Diese werden ebenfalls in das Internet eingestellt bzw. sind auf der Internetseite der Gemeinde unter dem Link <http://www.holzguenz.de/pages/bauleitplanung.php> abruf- und einsehbar.

- Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans liegen entsprechende Umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen zu folgenden Belangen vor: Wasserrecht und -wirtschaft, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz sowie Landes- und Regionalplanung (Stellungnahmen: Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Immissionsschutz, Bund Naturschutz (Ortsgruppe Erkheim/Günztal), Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben).

- Zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ liegen entsprechende Umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen zu folgenden Belangen vor: Wasserrecht und -wirtschaft, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz sowie Landes- und Regionalplanung vor (Stellungnahmen: Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht, Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Immissionsschutz, Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Naturschutz und Landespflege, Bund Naturschutz (Ortsgruppe Erkheim/Günztal), Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben).

Die entsprechenden Stellungnahmen können im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Des Weiteren wird zur Kenntnis gegeben, dass von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu beiden Bauleitplanvorhaben jeweils eine Stellungnahme einging.

Außerdem sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar / liegen den Unterlagen beider Bauleitplanvorhaben zu Grunde:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der vorhandenen Information</b>
Fläche	- Aussagen gemeindlicher Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan zum Standort, - Inhalte / Aussagen der Regionalplans der Planungsregion Donau-Iller und des Landesentwicklungsprogramms Bayern - Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Information, entnommen aus dem „Bayernatlas“
Boden	- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Bodenkarte M 1 : 200.000, - Geologische Karte M 1:500.000, des Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), - Bayerisches Landesamt für Steuern: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, 2009; Daten der Bodenschätzung für das Plangebiet – entnommen aus dem „BayernAtlas plus“, - Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungsplans
Wasser	- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU)
Lokalklima / Luft	- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstation Memmingen
Flora, Fauna & Biologische Vielfalt	- Artenschutzkartierung und Biotopkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU), - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) - Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreis Unterallgäu, - Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplans
Mensch (Immissionsschutz)	- Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungs- sowie Landschaftsplans
Mensch (Erholung)	- Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungs- sowie Landschaftsplans, eigene Kartierarbeiten / Ortseinsichten
Landschaft(sbild)	- Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungs- sowie Landschaftsplans, - Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Information, entnommen aus dem „Bayernatlas“ - eigene Kartierarbeiten / Ortseinsichten / Fernwirkungsbewertung
Kultur / Sachgüter	- „Bayerischer Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, - Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungsplans, eigene Kartierarbeiten

Des Weiteren wurden als wesentliche Grundlage bzw. umweltbezogene Informationen die Ergebnisse der gesondert im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ erstellten Schalltechnischen Untersuchung: „Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ - Erweiterung und Standortoptimierung JOMA Dämmstoffwerk GmbH, 87752 Holzgünz: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung“ der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (Bericht Nr. 17081\_gew\_gu01\_v2), mit Stand vom 27.10.2017 in die Planung integriert bzw. darin entsprechend berücksichtigt.

Die wesentlichen Inhalte des Fachgutachtens sind umfassend in den Planunterlagen ausgeführt bzw. eingearbeitet. Das komplette Fachgutachten kann bei der Gemeinde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird weiterhin für die beiden Bauleitplanungen jeweils eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wurde jeweils ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

- Als Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist folgendes zusammenfassend festzuhalten:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Ergebnis
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Keine negativen Auswirkungen
Flora, Fauna und Biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen

- Als Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ ist folgendes zusammenfassend festzuhalten:

(Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation der Umweltbericht lediglich auf die Teilbereiche des Gesamt-Plangebietes bezieht, die neu für eine Überbauung herangezogen werden bzw. letztlich auf die Teilbereiche mit "neu ausgewiesenem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens. Der Umweltbericht beschränkt sich folglich auf die beiden Erweiterungsbereiche (im Änderungsbereichs 1 bzw. im Teilbereich des "Qualifizierten Bebauungsplans") zum einen im Süden des PG zwischen der bestehenden Gewerbegebietsbebauung und dem Zwölferweg sowie zum anderen im Norden bzw. auf den ca. 65 m breiten Flächenbereich nördlich der Niederrieder Straße.)

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Weiterführende Ausführungen bzw. detailliertere Informationen können den jeweiligen Umweltberichten (jeweils aufgestellt am 15.02.2018 und fortgeschrieben am 26.04.2018) entnommen werden, welche den Planunterlagen sowohl der 7. Änderung des Flächennutzungsplans als auch der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ als deren Bestandteil jeweils als Anlage zur Begründung beigelegt wurden.

Die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird grundsätzlich zeitgleich zu diesem Verfahrensschritt durchgeführt.

Auch hier wurde aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen und in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 37 Kalendertagen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Beschlüsse und Fristen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanvorhaben werden hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung samt der beiden Lagepläne (als Bestandteile dieser Bekanntmachung) hängt während der Dauer der oben genannten Beteiligungsfrist durchgehend an der gemeindlichen Anschlagstafel öffentlich aus.

Holzgünz, den .....

(Siegel)

.....  
Nagler, 1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht /angeschlagen am: .....

Abgenommen am: .....