



PROJEKTNR: 19-028

Außenbereichssatzung

**Außenbereichssatzung  
"Nördlich der Hartstraße"  
in Holzgünz**

Landkreis Unterallgäu

**Gemeinde Holzgünz**

**Hauptstraße 54**

**87752 Holzgünz**

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



**DAURER + HASSE**

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Begründung**

Entwurf

DATUM

**01.08.2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL, ANLASS UND ZWECK</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	3
4.2	Bebauungspläne .....	4
<b>5</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>4</b>
5.1	Geländesituation .....	4
5.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	4
<b>6</b>	<b>SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>5</b>
6.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	5
6.2	Schutzgut Wasser .....	5
6.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	6
6.4	Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	6
6.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	7
6.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	7
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	8
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	9
<b>7</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT / -IDEE</b> .....	<b>9</b>
7.1	Ortsplanerische Konzeption .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.3	Bauweise.....	10
7.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
7.6	Gestaltung der Gebäude .....	10
7.7	Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
7.8	Grünflächen und Grünordnung.....	10
<b>8</b>	<b>ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>11</b>
8.1	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs .....	11
<b>9</b>	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER</b> .....	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE</b> .....	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>13</b>

## 1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Holzgünz ist die Stärkung und Förderung der Gemeinde als attraktiven und lebendigen Wohnort insbesondere für junge Familien, unter anderen auch durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Gemeindeglieder und Ortsansässige in einem verträglichen Umfang. Hierdurch soll eine Abwanderung vermieden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sichergestellt werden.

Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung soll in zwar räumlichem, jedoch nicht funktionalen Zusammenhang zum östlichen Ortsteil Holzgünz-Hart nördlich der Hartstraße die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung von insgesamt 3 Einzel-Wohnhäusern ohne Einbeziehung in den bebauten Siedlungszusammenhang geschaffen werden.

Konkreter Anlass für die Planung ist der für den jeweiligen Eigenbedarf dienende aktuelle Bauwunsch zweier ortsanässiger und im direkten Umfeld wohnender Familien zum Bau jeweils eines Einfamilienhauses mit Garagen in Ortsrandlage nördlich angrenzend an die Hartstraße.

## 2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Holzgünz hat Sitzung vom 01.08.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Nördlich der Hartstraße" gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin geforderten Voraussetzungen werden erfüllt, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich vereinbar ist. Es besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von möglichen schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren für die Außenbereichssatzung wird auf Basis des § 35 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. den darin genannten §§ 3 und 4 - jeweils Abs. 2) BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Außenbereichssatzung unterliegt nicht der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Die Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 575/1 (TF) und 576 der Gemarkung Holzgünz mit einer Fläche von rund 6.486 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 575, 576/1 (Tennisanlage; Betriebsgelände Fa. Seber – Garten- u. Landschaftsbau),
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 575 und 575/1 (landwirtschaftlich geprägte Nebengebäude),
- im Süden durch die Fl.-Nr. 574 (Ortsstraße „Hartstraße“)
- im Osten durch Fl.-Nr. 593 (Ortsrandstraße „Baumschulweg“).

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Holzgünz ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche sowie als ehemalige Bauschutt- und Müllablagerungsdeponie dargestellt. Südlich der Hartstraße sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, während die Flächen östlich des Baumschulweges als Entwicklungsflächen für weiteres Gewerbe geplant sind.

Südöstlich der Hart- und Baumschulstraße ist ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist durch die Aufstellung der gegenständlichen Satzung derzeit nicht erforderlich.

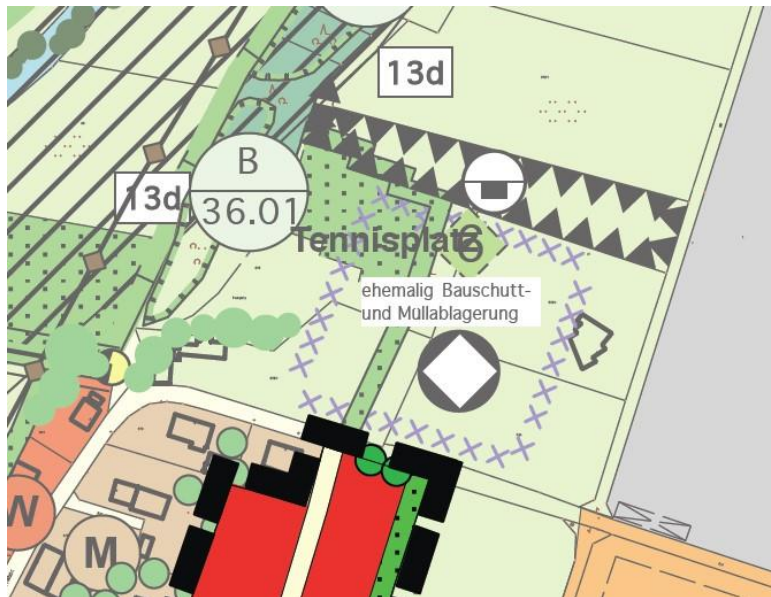


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

## 4.2 Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die rechtsgültige Außenbereichssatzung „Im Hart“ (aus 1992) und der rechtsgültige Bebauungsplan „Hart“ (aus dem Jahr 2015), dessen Wohnbauland-Parzellen im nördlichen Teil bereits weitgehend belegt bzw. bebaut sind.

## 5 BESTANDSSITUATION

### 5.1 Geländesituation

Das Gelände befindet oberhalb der Krebsbachleiten in einer leichten Hanglage die von Osten nach Westen auf einer Länge von ca. 140 m von ca. 611 m üNN auf 604 m üNN abfällt. (BayernAtlas plus, Online-Abfrage Juli 2019).

### 5.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Grundstück Fl.-Nr. 575/1 wird aktuell zur Pferdehaltung genutzt. Am Westrand befinden sich zwei Nebengebäude, das erste davon wird als Lager und Garage für landwirtschaftliche Maschinen genutzt, während im zweiten, als Stall dienenden Gebäude, die Pferde untergebracht sind. Der Geltungsbereich der aktuellen Satzung umfasst die östliche Teilfläche mit der Koppel. Im Nordwesten und im Norden befinden sich die Anlagen des örtlichen Tennisvereins (Fl.-Nr. 575). Die im Geltungsbereich befindliche Fläche liegt zwischen 3 und 6 Metern höher als die Flächen des Tennisvereins. Die Böschung ist im Nordwesten mit einem hohen Baum- und Strauchbestand bewachsen und im Norden zu den Tennisplätzen mit niedrigwüchsigen Sträuchern begrünt. Im Osten trennt eine freiwachsende Hecke die Grundstücke Fl.-Nrn. 575/1 und 576. Im Süden entlang der Straße wurde ein ca. 5 bis 7 m breiter Grünstreifen zur Straße angelegt in dem 6 junge, gut gepflegte Apfelbäume angepflanzt wurden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 576 wird aktuell als Baumschule und Lagerfläche durch die nördlich ansässige Fa. Garten- und Landschaftsbau Seber genutzt. Zudem steht am nördlichen Rand in der Mitte des Grundstücks ein Gewächs- / Folienhaus zur Staudenzucht. Im Norden grenzen das Betriebsgelände und das Betriebsleiterwohnhaus der Landschaftsbaufirma an. Im Osten liegt die trennende und freiwachsende Hecke zu dem Grundstück Fl.-Nr. 575/1. Im Süden zur Hartstraße befindet sich eine durchgängige, blickdichte Strauch- und Baumpflanzung. Im Osten zum Baumschulweg wurde das Gelände ebenfalls durch eine lockere Strauch- und Baumpflanzung eingegrünt.

Südlich der Hartstraße befindet sich vorgenannte Wohnbebauung aus beiden bestehenden Satzungen.

## 6 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Jahr 2019) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

### 6.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich untergliedert sich im westlichen Bereich aus der tertiären, oberen Süßwassermolasse sowie künstlichen Auffüllungen und im östlichen Bereich aus rißzeitlichen Schmelzwasserschotter.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm verfestigt) (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2019).

Jedoch sind im Großteil des Gebiet die Böden überformt und vorbelastet, da die Flächen im Geltungsbereich Teil einer ehemaligen Gemeinde-, Hausmüll und Bauschuttdeponie sind. Der verfüllte Bereich der ehemaligen Kiesgrube wird im Landratsamt Unterallgäu mit der Altlast-Katasternummer 77800061 geführt. In den Jahren 1965 – 1977 wurden die Grundstücke Fl.-Nm. 575/1, 576 (TF) und 576/1 (TF) zunächst als Gemeindedepone für diverse anfallende Abfälle, später auch als Hausmülldeponie genutzt. Diese Deponie grenzt im Süden bis nahe an die Hartstraße an, nach Osten liegt die Grenze ca. 20 – 30 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Diese Grenze ist inzwischen durch eine „Machbarkeitsstudie“ durch das Büro Bosch-Geotechnik aus Markt Rettenbach belegt und verläuft mit Abweichungen von ca. 0,5 m entlang der dargestellten Linie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 576 (mdl. Bosch; Telefonat am 18.07.2019). Nach Westen und nach Norden ist die Grenze jedoch sehr unscharf. Ab 1977 wurden die Flächen der ehemaligen Kiesgrube als Bauschuttdeponie genutzt. Die maximale Verfüllhöhe beträgt zwischen 6 und 8 m. Natürliche und künstlich aufgebraute, bindige Deckschichten versiegeln die Flächen im Geltungsbereich<sup>1</sup>.

Baugrund:

Durch das Gutachten von 2015 wird deutlich, dass verschiedenste Materialien in der ehemaligen Kiesgrube abgelagert wurden. Durch die anhaltenden und weiter stattfindenden Abbauvorgänge im Inneren der Deponie können Absackungen des Bodens, insbesondere im in der Planzeichnung dargestellten Verfüllbereich und dessen unscharfen Grenzbereichen im Norden und im Westen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verfüllungen und des anstehenden Schmelzwasserschotters ist zu vermuten, dass eine mögliche Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist.

#### Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Planung werden derzeit schon intensiv genutzte Flächen in einem Flächenumfang von rund 1.884 m<sup>2</sup> einer baulichen Veränderung zugeführt und umgenutzt. Dabei handelt es sich um vorrangig vorbelastete Böden über einem Deponiekörper. Hierbei kommt es zu einer Überformung, Veränderung und Teilversiegelung der Böden. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 10 „Flächenstatistik“ dieser Begründung verwiesen.

→ Es bestehen **insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

### 6.2 Schutzgut Wasser

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich der Krebsbach (Luftlinie ca. 150 m Richtung Westen); dennoch ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Höhenlage mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage Juli 2019).

---

<sup>1</sup> Vgl. Udo Bosch, Beurteilung der Gefährdung angrenzender Bebauung durch Gasemissionen aus einer ehemaligen Gemeindedepone Holzgünz, Untersuchungsbericht (2015); S 4ff.

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Das Auftreten von Schichten(-grund-)wasser ist möglich.

Im Untergrund sind im Planungsgebiet Altlasten durch eine ehemalige Gemeindedepotie vorhanden. Daher können Auswaschungen von Schadstoffen durch Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate im Bereich der bislang unversiegelten Flächen. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser flächig auf den Grundstücken versickert werden.

Die Versickerung auf den Grundstücken ist allerdings durch die vorhandenen Altlasten im Boden gemäß § 1 NWFreiV nicht erlaubnisfrei durchzuführen. Durch die mögliche Auswaschung von Schadstoffen durch das versickernde Niederschlagswasser ist es möglich, dass eine flächige Versickerung auf den Grundstücken nicht genehmigungsfähig sein kann. In diesem Falle wäre das anfallende Niederschlagswasser dann unüblicherweise über das öffentliche Kanalsystem abzuleiten und der Kläranlage zuzuführen.

→ Es bestehen **insgesamt geringe - mittlere Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

### **6.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel**

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches um keine Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrswegebstand sowie die Nutzung des angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 576/1 als Betriebsgelände durch die Fa. Garten- und Landschaftsbau Seber.

#### Umweltauswirkungen

Durch den vorhandenen Siedlungsbestand und die vorhandenen Nutzungen sind Vorbelastungen für das Lokalklima vorhanden. Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung entstehen nur sehr geringe Emissionen durch zusätzliche Fahrzeugbewegungen und die Beheizung der zu realisierenden Wohngebäude aufgrund der geringen Dimensionierung des Vorhabens.

→ Es bestehen **insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**

#### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:**

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge oder Trockenheit zu rechnen.

Da sich das Planungsgebiet in einer Kuppenlage befindet, ist eine geringfügig erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch Schäden infolge Stürmen / Orkanen nicht auszuschließen.

### **6.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Schutzgebiete und Schutzobjekte (§§ 23 bis 29 BNatSchG), FFH/SPA-Gebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juli 2019). Im näheren Umfeld befinden sich amtlich kartierte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG). Dabei handelt es sich um Gehölzstrukturen / Wälder an der Hangleiten. Zwischen den Biotopflächen und dem Geltungsbereich besteht ein geringer räumlich-funktionaler Zusammenhang durch verbindende Gehölzstrukturen. Dennoch besteht keine Betroffenheit, da die verbindenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten werden.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich zwar nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes für Naturschutz gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu, jedoch direkt angrenzend im Krebsbachtal befindet sich das Schwerpunktgebiet Günz (inkl. Westl. und Östl. Günz) sowie Flächen für das Naturraumziel Günztal und die Waldflächen der Hangleiten sind Waldflächen gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen im Dorfzentrum zwei ASK-Fundpunkte von Fledermäusen aus den Jahren 1994 und 1997, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben. Der

Geltungsbereich ist aufgrund seiner Grünstrukturen als Jagdhabitat geeignet. Mit dem Vorkommen von Quartieren ist aufgrund des jungen Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust von Gehölzbestand entlang des Baumschulweges. Dabei handelt es sich um die Eingrünung des Baumschulgeländes entlang der Baumschulstraße aus Sträuchern und kleinen Bäumen. Der Bestand ist ca. 3 bis 4 m hoch. Der Verlust der heckenartig wirkenden Strukturen ist als gering zu bewerten, da es sich überwiegend um für die Gartengestaltung typische Arten (auch in Sorten) handelt. Weitere wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können. Anlagebedingt entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Nutzungs- und betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Um diesbezüglich Beeinträchtigungen weitestgehend zu minimieren, soll bei der Außenbeleuchtung insekten-, vogel- und fledermausfreundliches Licht zum Einsatz kommen und die Beleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, v. a. zur Eingrünung und Durchgrünung der Grundstücke werden große Teile der Hecke entlang des Baumschulweges ersetzt und durch eine Pflanzauswahl mit einheimischen Arten ersetzt. Damit wird wieder zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

→ Es bestehen **insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt**

### **6.5 Schutzgut Mensch (Erholung)**

Dem gesamten Planungsgebiet kommt aufgrund der Obstbaumreihe, den größeren Baumbeständen und Heckenstrukturen eine gewisse, passive Erholungsnutzung (Strukturvielfalt, Naturgenuss) zu. Der geplante Teilbereich 1 wird aktuell noch als Koppel zur Pferdehaltung genutzt und angrenzend befindet sich in Richtung Westen die Stallung. Damit kommt dem Teilbereich 1 eine Bedeutung durch eine direkte Erholungsnutzung (Reiten) zu, die sich jedoch auf einen eher kleinen, privaten Personenkreis beschränkt (u. a. auf die Familie mit dem Bauwunsch auf diesem Grundstück).

Eine größere Bedeutung für eine weitere direkte Erholungsnutzung kommt der angrenzenden Tennisanlage zu. Die Plätze sind durch einen unmittelbaren Eingriff nicht betroffen, jedoch besteht eine direkte Sichtbeziehung auf das in Teilbereich 1 geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 575/1.

#### Umweltauswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der Landschaft. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen.

Eine optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft, vor allem im Bereich der Tennisanlage, ist aufgrund der festgesetzten Eingrünung nur im geringen Umfang zu erwarten.

→ Es bestehen **insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**

### **6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**

Der Geltungsbereich findet sich eingebettet zwischen den Anlagen des Tennisvereins, dem Betriebsgeländes einer Garten- und Landschaftsbaufirma sowie angrenzender Wohnbebauung. Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt die gering befahrene Hartstraße mit Übergängen in die landwirtschaftliche Feldflur Richtung Osten bzw. über den Baumschulweg Richtung Norden und zum dort talraumquerenden Reiterweg in den Nordteil des Ortes Holzgünz.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Wohngebäude und die Wohnnutzung selbst sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

→ Es bestehen **insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)**.

### Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes

In jeder Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen (Lärm, Geruch) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes erfüllt wird.

Der Geltungsbereich liegt im gering landwirtschaftlich geprägten Außenbereich und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Nordosten grenzt das Betriebsgelände mit Betriebsleiterwohnung der Fa. Garten- und Landschaftsbau Seber an, während im Nordwesten die Spielanlagen und das Tennisheim samt Parkplätzen des örtlichen Tennisclubs liegen.

#### Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft bzw. aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese Situationsbeschreibung ist aufgrund Ihrer Wichtigkeit und zur Vermeidung von evtl. Nachbarkonflikten in die Hinweise durch Text der aktuellen Satzung aufzunehmen.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B. die

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder Maschinengeräusche.
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Tierlaute bzw. sonstige Geräusche einer Stallhaltung, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

#### Gewerbebetrieb

Das Betriebsgelände mit Betriebsleiterwohnung gehört - wie schon mehrfach erwähnt wurde - zu einem ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Durch Fahrzeugbewegungen (An- und Abfahren) und das Be- und Entladen der Fahrzeuge können tagsüber Lärm- und auch Staubimmissionen entstehen. Die typischen, betrieblichen Abläufe beschränken sich jedoch auf den Zeitraum zwischen 07:00 Uhr morgens und 18:00 Uhr abends und finden im Schnitt nur 2 – 3-mal in der Woche statt.

Aufgrund dieser zeitlichen Begrenzung ist gewährleistet, dass **keine erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen bestehen und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.**

#### Tennisanlage

Die Tennisanlage des Tennisclubs TC Holzgünz 1984 e.V. mit Vereinsheim und Pkw-Stellplätzen grenzt im Nordwesten an das Plangebiet an und liegt von ihrem Geländeniveau zwischen 3 (Clubheim) und 6 (Sandspielplätze bzw. Parkplatzflächen) Metern tiefer als das Plangebiet. Der Verein hat insgesamt ca. 160 - 170 Mitglieder, von denen 50-60 Personen aktiv und regelmäßig spielen, während 30 weitere Mitglieder nur gelegentlich spielen. Üblicher regelmäßiger Saisonbeginn ist im April und Saisonende ist gegen Ende Oktober jeden Jahres. Die drei Sand-Plätze können stündlich ab 8:00 Uhr morgens gebucht werden, regelmäßiges Nutzungsende des rein auf die Tagzeit beschränkten Betriebes ist gegen 21:00 Uhr. Die Mannschaftsspiele und die Meisterschaften finden am Wochenende statt und beginnen meist ab 9:00 Uhr. Die jährliche Spielzeit inklusive der Sportveranstaltungen beträgt ca. 1.200 bis 1.300 Stunden. Auf dem Stellplatz stehen ca. 20 – 30 Stellplätze für Pkw's zur Verfügung. Zusätzlich wird das Vereinsheim, das Platz für ca. 70 Personen bietet, für bis max. 10 privaten Veranstaltungen im gesamten Jahr (also auch über das Winterhalbjahr) vermietet oder den Mitgliedern zur Verfügung gestellt, bei welchen es auch zur Nachtzeit nach 22:00 Uhr zu einzelnen Abfahrten dort parkender Besucherfahrzeuge (alles Pkw) kommt.

Aufgrund dieser Beschreibung und der zeitlichen Schwerpunkte des Spielbetriebes sowie der Innen-Nutzung des Vereinsheimes ist gewährleistet, dass für den Einwirkungsbereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung **keine erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen bestehen und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.**

### **6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Holzgünz nördlich der Hartstraße. Im Süden und im Westen ist das Planungsgebiet von bestehender Bebauung umgeben. Im Norden liegen die Anlagen des örtlichen Tennisvereins, das



Betriebsgelände der Fa. Garten- und Landschaftsbau Seber sowie Großgrünstrukturen. Im Osten grenzen an den Baumschulweg Ackerflächen an.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Satteldächer haben sich in einem Neigungsspektrum zwischen 20° – 45° zu erstrecken und fügen sich damit einigermaßen harmonisch an die süd- und südwestseitig angrenzende baulich geprägte Umgebung im Hintergrund an.

#### Umweltauswirkungen

Eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft ist nur im geringen Maß am Ostrand des Plangebietes gegeben zur Ackerfläche hin gegeben. Durch die angrenzende Wohnbebauung wird die geplante Wohnbebauung dem Ort zugeordnet. Eine direkte oder maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

→ Es bestehen **insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Denkmalatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juli 2019) im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Als Sachgut ist innerhalb des Planungsgebietes ein Gewächs-/Folienhaus auf der verbleibenden Fläche der gewerblichen Baumschule vorhanden, welches jedoch erhalten wird.

→ Es besteht **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter sowie auch keine Betroffenheit von Sachgütern.**

## **7 PLANUNGSKONZEPT / -IDEE**

### **7.1 Ortsplanerische Konzeption**

Als Art der baulichen Nutzung wird Wohnnutzung festgesetzt. Dies entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Gemeinde Holzgünz, Wohnraum zu schaffen, insbesondere für ortsansässige, junge Familien.

Das konkrete Ziel bei dieser Außenbereichssatzung ist es, dass die Kinder in direkter Nachbarschaft zu Ihren Eltern wohnen können. Neben dem Familienbezug beeinflussen vor allem die Bodenverhältnisse (ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie der Gemeinde) in Bezug auf die prognostizierte Standfestigkeit das planerische Konzept dieser Außenbereichssatzung sehr stark; deswegen liegen die Baufenster, insbesondere auf dem Grundstück Fl.-Nr. 575/1 nur in den in der Planzeichnung weiß dargestellten Zonen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.

#### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dieses eine eher lockere Bebauung gewährleistende Maß entspricht in etwa dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzung des Wohngebäudes erfolgt in Abhängigkeit zum bestehenden Gelände und den auf zwei Seiten vorhandenen Erschließungsstraßen bzw. Flurwege.

Die maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes wird auf 5,60 m, die Gesamthöhe auf 7,50 m begrenzt. Somit ist eine zeitgemäße zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von bis zu 38° möglich. Dies entspricht ebenfalls dem Siedlungsbestand in näheren und weiteren Umfeld der Ortschaft Holzgünz.

Vor allem aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sollen die zulässigen Wandhöhen von Garagen 3,00 m und die Wandhöhe von Nebenanlagen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, um zusätzlich auch deren untergeordneten Charakter gegenüber dem Hauptgebäude zu unterstreichen.

### **7.3 Bauweise**

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand ist ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig.

### **7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksfläche und der zusätzlichen Flächen für Garagen und Carports werden die Lage der baulichen Anlagen innerhalb des Baugrundstücks geregelt. Durch die gewählte Anordnung der Baugrenzen werden insbesondere auch die wertgebenden Gehölzbestände, aber auch die Bodenverhältnisse berücksichtigt, damit die Wohngebäude nicht im direkten und bestätigten Verfüllbereich der Deponie liegen.

### **7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Dies berücksichtigt die Größe der angrenzenden Wohnbebauung und dessen Lage im Außenbereich und gewährleistet eine maßvolle bauliche Erweiterung.

### **7.6 Gestaltung der Gebäude**

Als Dachform sind Wohngebäude hauptsächlich bzw. ausschließlich Satteldächer zulässig. Andere Dachformen sind nur für die Nebengebäude bzw. für untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes zulässig. Dies entspricht dem angrenzenden Siedlungscharakter von Holzgüenz.

### **7.7 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser soll grundsätzlich flächig auf den Grundstücken versickert werden, was auch aufgrund der natürlichen Bodenverhältnisse möglich wäre. Allerdings sind im Gebiet Altlasten durch Verfüllungen vorhanden. Die Feinplanung von Gebäudeanordnung, Erschließung und Grundstücksaufteilung ist darauf abzustimmen.

Daher ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht grundsätzlich genehmigungsfrei (§ 1 NWFreiV). Diese Genehmigung kann und muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens beim Landratsamt Unterallgäu beantragt werden.

### **7.8 Grünflächen und Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden. Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung und Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Baugrundstückes vorgesehen.

Diese Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotopschutz.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Wohnbaugebietes wird eine mindestens einreihige, lockere Heckenbepflanzung mit einheimischen Sträuchern und wahlweise Bäumen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Innerhalb aller privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme einer Einfriedung - nicht zulässig, um deren ökologische Funktion, Wertigkeit sowie die Eingrünungsfunktion nicht zu unterbrechen bzw. zu beeinträchtigen.

#### Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um auf den Baugrundstücken eine qualitativvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 1. bis 3. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen soll eine optisch wirksame Strukturierung der Grundstücke gewährleistet werden.

### Pflanzenauswahl

Die Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände sind festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen sollen zum allergrößten Teil heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten ausgewählt werden. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o.g. Funktionen (Arten- und Biotopschutz, Ortsrandgestaltung, Baugebietsdurchgrünung) wird auf den Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall hingewiesen.

Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) wird empfohlen, bei der Hausgartengestaltung einen hohen Anteil an einfach blühenden Laubgehölzen zu verwenden und zumindest einen Teilabschnitt der Rasenflächen mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Blumenwiese, Hersteller: Rieger – Hofmann oder gleichwertig) anzusäen.

### Außenbeleuchtung

Da es sich bei den geplanten Bauvorhaben um Bebauungen im bauleitplanerischen Außenbereich handelt, sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Bei der Aufstellung von Beleuchtung sollen daher die Auswirkungen auf die Insektenfauna geprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden (vgl. Art. 11 a – neu des BayNatSchG).

Zudem können innerhalb und im räumlich-funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden und sich die Flächen aufgrund ihrer vorhandenen Strukturvielfalt als Jagdhabitat eignen, wird darauf hingewiesen, die Außenbeleuchtung der Bebauung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Bei den Leuchtmitteln soll insekten-, vogel- und fledermausfreundliches Licht (abgeschirmte Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe und nach unten gerichtetem Lichtkegel, Leuchten mit einem engen Lichtspektrum und geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse (Natriumdampfampfen und LEDs ohne Blauanteile)) verwendet werden.

## **8 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

Die §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u. a. für die Bauleitplanung vor, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen ist für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB durchzuführen bzw. eine naturschutzrechtliche Kompensation zu erbringen. Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

### **8.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs**

#### Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung von Teilgebiet 1

Flächenaufschlüsselung		Kompensationsbedarf
Baufläche	Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	Kategorie I / Typ B = 640,30 m <sup>2</sup>  (x 0,3) = 192,03 m <sup>2</sup>
Summe Kompensationsflächenbedarf TG 1 (gerundet)		<b>192,00 m<sup>2</sup></b>

Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung Teilgebiet 2

Flächenaufschlüsselung			Kompensationsbedarf
Baufläche	Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	Kategorie I / Typ B = 1.144,10 m <sup>2</sup>	(x 0,3) = 343,26 m <sup>2</sup>
Baufläche	Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	Kategorie III / Typ B = 90,00 m <sup>2</sup>	(x 1,00) = 90,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsflächenbedarf TG 2 (gerundet)</b>			<b>433,00 m<sup>2</sup></b>

**9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf von beiden Teilflächen wird, wie bereits erläutert innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erbracht. Für das Teilgebiet 1 soll die südseitig vorhandene Baumreihe aus jungen Obstbäume mit Strauchpflanzungen und einem südseitigen Krautsaum aufgewertet werden. In der Teilfläche 2 soll eine ca. 58 m lange 2 – 3-reihige höhenabgestufte Hecke angelegt werden und auf der Nordseite der Strauchpflanzungen soll ein artenreicher Krautsaum angesät werden. Der Fokus liegt auf einer höheren Wertigkeit für Insekten und Vögel, daher sollen einfach blühende und fruchttragende Arten (z. B. Alpen-Johannisbeere, Gemeine Berberitze, Holzapfel, Kornelkirsche, Sal-Weide, Roter / Schwarzer Holunder) verwendet werden. Bei der Auswahl ist gebietseigenes (autochthones) Pflanzmaterial zwingend zu verwenden.

Abb. 2: Gestaltungskonzept Kompensationsfläche

**10 FLÄCHENSTATISTIK**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund ca. 6.486 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Grundstücke für Wohnbebauung	ca. 1.784 m <sup>2</sup>	= 27,50 %
Zusätzliche Erschließung auf Privatgrund	ca. 100 m <sup>2</sup>	= 1,50 %
Grünflächen (Ortsrandeingrünung + in aktueller Nutzung verbleibende Flächen)	ca. 3.977 m <sup>2</sup>	= 61,40 %
Interne Kompensationsflächen	ca. 625 m <sup>2</sup>	= 9,60 %
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.486 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,00 %</b>

**11 BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER**

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können.

Eine möglichst vollständige flächenhafte Versickerung des gesamten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten und das Kanalsystem und den Vorfluter zu entlasten. Die Versickerung ist in diesem Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen Altlasten jedoch genehmigungspflichtig.

Sofern keine Genehmigung, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist, erteilt wird, muss die Niederschlagswasserbeseitigung durch Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal erfolgen.

Sofern möglich (vgl. oberen Abschnitt) sollen auf dem Privatgrundstück Zufahrten und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasser- und luftdurchlässig gestaltet werden, d. h. mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

## 12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt für das Grundstück Fl.-Nr. über die angrenzende Hartstraße, während die Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 576 direkt über den nordseitig an die östliche Hartstraße angrenzenden Baumschulweg erfolgt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung und kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Mischwasserkanal.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen Betriebsstelle der Lechwerke AG zu beschaffen.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von zusätzlichen Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

## 13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Entscheidung des BayVerfGH vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523 geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im Juli 2019
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im Juli 2019

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, , abgerufen im Juli 2019
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Untersuchungsbericht „Beurteilung der Gefährdung angrenzender Bebauung durch Gasemissionen aus einer ehemaligen Gemeindedeponie Holzgünz“, Geotechnisches Büro Udo Bosch vom 11.03.2015
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzgünz
- Satzung und Plan über im Außenbereich gelegene Grundstücke im Gebiet „Im Hart“, 1992
- Bebauungsplan „Hart“ mit integriertem Grünordnungsplan (Text und Plan), 2015
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.08.2008
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Unterallgäu, Stand: 1999
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7927, Stand: 2011

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis x) zur Außenbereichssatzung wird hiermit **ausgefertigt**.

Holzgünz, den .....

(Siegel)

.....  
Paul Nagler, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Anna-Lina Hübsch  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner