



PROJEKTNR: 19-029  
Bebauungsplan Holzgünz Nord

Teil-Aufhebung des Bebauungsplans  
"Holzgünz Nord" im Bereich der Grundstücke  
Fl.-Nrn. 59 und 60 (TF)

Landkreis Unterallgäu  
Gemeinde Holzgünz  
Hauptstraße 54  
87752 Holzgünz



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**

Vorentwurf

DATUM

01.08.2019

## Inhalt

1.	Anlass der Teil-Aufhebung und Planungsziele	3
2.	Verfahren	3
3.	Bestehender Bebauungsplan	3
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes	3
3.2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holzgünz Nord“	3
3.3.	Bestand und Entwicklung des Gebietes	4
4.	Flächennutzungsplan	5
5.	Umweltbericht	5
5.1.	Einleitung	5
5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
5.3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planaufhebung	7
5.4.	Zusammenfassung	7
6.	Bearbeitungs- und Kartiergrundlage	7
7.	Quellenverzeichnis	8

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Holzgünz Nord“ aus dem Jahr 1986	4
Abb. 2	Aktuelle Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 59 mit Blick auf die südseitig, angrenzende Wohnbebauung der Fl.-Nrn. 58/1 bis 58/5	4
Abb. 3	Landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Fl. -Nr. 59 – Blick nach Nordosten zum dortigen Ortseingang))	4
Abb. 4	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab	5

## 1. Anlass der Teil-Aufhebung und Planungsziele

Anlass für die Aufhebung der Teilfläche des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986 ist, dass in absehbarer Zeit eine Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele/ein Bauen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 59 nicht verwirklicht werden kann. Da eine Bauleitplanung auf Verwirklichung ausgerichtet ist und seitens des Eigentümers keinerlei Verkaufs- oder Bauabsichten bestehen, hat der Gemeinderat Holzgünz sich in enger, fachlicher Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg zu einer Teil-Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzgünz Nord“ entschlossen. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die damit verbundene Ausweisung von Bauflächen auf das Notwendige zu beschränken und ein wichtiges, strategisches Ziel der Gemeinde. Daher stellt die gegenständliche Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.-Nrn. 59 und 60 (Teilfläche) einen Schritt zur Erreichung dieser Zielsetzung dar.

## 2. Verfahren

Die Gemeinde Holzgünz hat die Teil-Aufhebung des gegenständlichen Bebauungsplanes "Holzgünz Nord" aus dem Jahr 1986 mit Sitzung vom 01.08.2019 beschlossen und wendet gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das Regelverfahren an.

In starken, inhaltlichen Zusammenhang steht die aktuelle Aufhebung mit den nördlich der Wiesenstraße angrenzenden und vorratsparzellierten Grundstücken Fl.-Nrn. 118/1, 118/2 und 118/3, welche im rechtsgültigen Stand des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt sind. Konsequenterweise wird sich der Gemeinderat bei nächster Gelegenheit einer zu erledigenden Flächennutzungsplanänderung mit dieser Thematik auseinandersetzen (vgl. auch Ziffer 4).

## 3. Bestehender Bebauungsplan

### 3.1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie) der rechtsgültigen Planfassung von 1986 umfasst insgesamt ca. 5,2 ha. Sowohl im Norden als auch im Westen und z.T. im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an den Geltungsbereich. Östlich verläuft die Hauptstraße mit begleitender, weiterer Wohnbebauung, in Süden grenzen die Niederrieder Straße und ein großer Gewerbebetrieb an. Die Fläche der aktuellen Teil-Aufhebung beträgt 6.984 m<sup>2</sup>.

Der Umgriff des Geltungsbereiches der Teil-Aufhebungssatzung liegt im Norden des gültigen Bebauungsplanes und kann der Planzeichnung entnommen werden, in welcher er mit einer blauen Balkenlinie gekennzeichnet wurde.

### 3.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holzgünz Nord“

Der Bebauungsplan „Holzgünz Nord“ hat am 14.10.1986 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet in seinen nördlichen Teil neben einem Mischgebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches aus.

Für den Geltungsbereich der Teil-Aufhebungssatzung ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich waren insgesamt 6 Baugrundstücke für Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss traufständig zur Wiesenstraße geplant. Es waren maximal zwei Wohneinheiten zugelassen und das Dach sollte als Satteldach ausgebildet werden. Die bauliche Dichte ist mit einer GRZ von maximal 0,4 und einer GFZ bis zu 0,7 festgelegt. Am östlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 59 war zudem eine Stra-

ßenverkehrsfläche geplant, die als Verbindung zwischen dem bestehenden, südlichen Nordring und der nördlich angrenzenden Wiesenstraße (Fl.-Nr. 60) gedacht war, jedoch nie umgesetzt wurde.

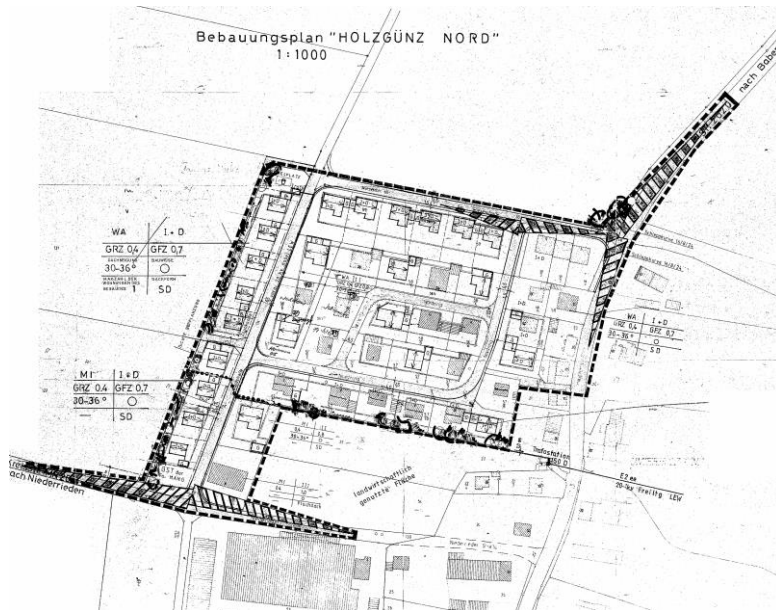


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Holzgünz Nord“ aus dem Jahr 1986

### 3.3. Bestand und Entwicklung des Gebietes

Im rechtgültigen Geltungsbereich bestehen derzeit überwiegend Einfamilienhäuser und wenigen Doppelhäusern. Damit entspricht der Bestand in großen Teilen der ursprünglichen Planung. Im „inneren Bereich“ des Geltungsbereiches sind noch 4 weitere Grundstücke unbebaut. Die im Geltungsbereich der Teil-Aufhebungssatzung befindlichen Bauflächen liegen am nördlichen Rand des rechtsgültigen Bebauungsplan „Holzgünz Nord“. Die Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 59 wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) und Pferdekoppel genutzt. Da keine der planerischen Vorgaben der rechtsgültigen Bauleitplanung umgesetzt wurde und auch in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden können, soll für das genannte Grundstück und einen Teil der bestehenden Wiesenstraße (Fl.-Nr. 60) der Bebauungsplan aufgehoben werden.



Abb. 2 Aktuelle Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 59 mit Blick auf die südseitig, angrenzende Wohnbebauung der Fl.-Nrn. 58/1 bis 58/5



Abb. 3 Landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Fl. - Nr. 59 – Blick nach Nordosten zum dortigen Ortseingang))

## 4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet (PG) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzgünz (Stand nach: 7. Änderung mit Genehmigung des Landratsamtes Unterallgäu vom 09.08.2018) als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der nördliche Bereich beidseits der Wiesenstraße mit den bereits dargestellten Wohnbauflächen entspricht so derzeit nicht mehr den Planungsabsichten der Gemeinde. Die Gemeinde Holzgünz wird den Flächennutzungsplan bei nächstfolgender geeigneter Gelegenheit berichtigen und erreicht somit einen endgültigen baulichen Ortsrand. Die Realisierung einer nordseitigen Ortsrandeingußung auf Fl.-Nr. 59 erscheint nach Aufhebung des dort bestehenden Baurechtes als sehr unwahrscheinlich.

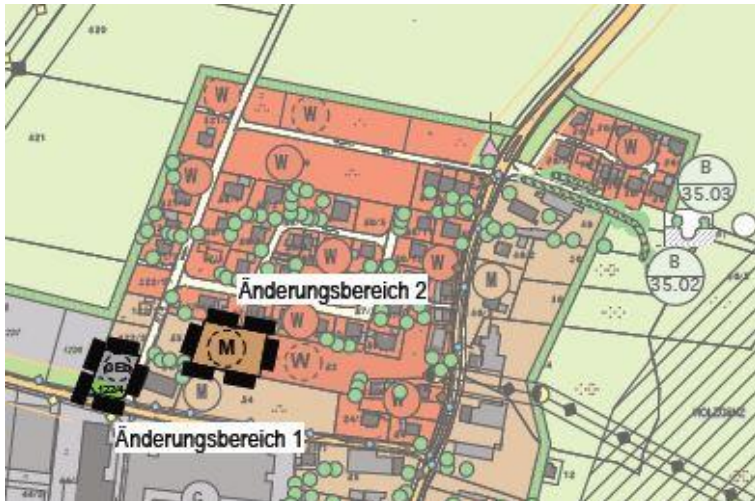


Abb. 4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand: 7. Änderung) ohne Maßstab

## 5. Umweltbericht

### 5.1. Einleitung

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG zu beachten. Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Veränderung bzw. Erhöhung des Baurechtes verursacht. Daher stellt die Teil-Aufhebung auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Den Grundsätzen und Zielen flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges ohne Gefahr einer Zersiedelung wird entsprochen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), amtlich kartierte bzw. gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope und Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff **nicht** vorhanden.

Im Planungsumgriff sind gemäß dem "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juli 2019) **keine** Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Gemäß § 2a BauGB ist zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung mit zusammenfassender verbaler Darstellung in einem Umweltbericht durchzuführen. Dieser ist Teil der Begründung.

## 5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen gemäß der Digitalen Bodenübersichtskarte (Redaktionsstand 2017; abgerufen über BayernAtlas PLUS am 18.07.2019) überwiegend Pseudogley-Braunerde, pseudovergleyte Braunerde und Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton vor, die jedoch durch Überbauung versiegelt oder landwirtschaftliche Nutzung überprägt sind. Aufgrund des anstehenden Lösslehmes ist zwar von einer eingeschränkten Sickerfähigkeit, jedoch von insgesamt guten landwirtschaftlichen Ertragsleistungen auszugehen.

Durch die Teil-Aufhebung des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes findet kein Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Fließgewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der nicht allzu großen Entfernung zum Krebsbach und den Bodenverhältnissen ist zumindest zeitweise von einem mittleren Grundwasserflurabstand und den Vorkommen von Stauschichten auszugehen. Aufgrund der Topographie (relativ eben) ist trotz der geringen Versickerungsfähigkeit nur ein äußerst geringes Risiko für das Auftreten von wild abfließendem Oberflächenwasser vorhanden.

Durch die gegenständliche Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Lokalklima / Luft

Durch den Siedlungsbestand sind Vorbelastungen für das Lokalklima vorhanden. Die Beheizung der benachbart stehenden Gebäude verursacht zusätzlich geringfügige Emissionen.

Durch die gegenständliche Teil-Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Lokalklima / Luft statt. Eine weitere Versiegelung durch Wohnbebauung, Garagen, Hofräume oder Gartensitzplätze wird dauerhaft verhindert. Es können nur privilegierte landwirtschaftliche Bauvorhaben entstehen, soweit diese aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig sind. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich der Teil-Aufhebungssatzung weist in den Randbereichen siedlungstypische Grünstrukturen und zu einem hautsächlichen Teil intensiv genutztes Grünland auf. Ein Vorkommen seltener bzw. streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie empfindlicher Vogelarten (entsprechend Art. 1 VRL) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt. Aufgrund der Bestandssituation mit den bestehenden Vorbelastungen im Umfeld (Siedlungsbestand, Verkehr, öffentliche Einrichtungen) sowie der Nutzung der Fläche als Intensivgrünland (Mähwiese) sowie auch Pferdekoppel und der hiermit verbundenen Störungsintensität ist das Lebensraumpotenzial für besondere, seltene oder streng geschützte Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt die unbebaute Bestandssituation in Bezug auf Arten und Biotope unverändert. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die Chance, dass sich durch die Anlage von Gartengrundstücken mit naturnaher Pflege auch die Artenvielfalt erhöht, besteht jedoch nicht mehr.

### Schutzgut Mensch Immissionsschutz/Wohnen und Erholung

Im Geltungsbereich der Teil-Aufhebung sind derzeit keine Konflikte, die den Immissionsschutz betreffen, vorhanden. Die gelegentlich auftretenden Geruchs- und Lärmbelastungen durch die aktive, landwirtschaftliche Nutzung sind gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Diese gelten als ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB

hingenommen werden. Durch die Teil-Aufhebungssatzung ist mit einer Verstetigung der Bestandssituation als landwirtschaftliches Grünland zu rechnen. Für die bestehenden Wohnbaugrundstücke in Ortsrandlage wird es auch zukünftig keine nordseitige Nachbarbebauung geben, deren Realisierung zumindest in der Bauphase größere Lärmbelastungen und Staubemissionen mit sich gebracht hätte. Der Blick Richtung Norden in die freie Landschaft bleibt auch erhalten.

Daher führt die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu einer negativen Umweltauswirkung in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

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

Da durch die gegenständliche Teil-Aufhebung des Bebauungsplans eine dauerhafte Absicherung der gegenständlichen Bestandssituation erzeugt wird, findet kein Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild statt: die Entwicklung dreht sich sogar eher um. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Chance einer potentiellen, optischen Aufwertung der bestehenden Ortsrandsituation (vgl. Abb. 2) besteht jedoch nicht mehr.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb und im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da die gegenständliche Teil-Aufhebungssatzung keine Eingriffe oder tatsächliche Veränderungen bedingt.

## **5.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planaufhebung**

Bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Aufhebungsverfahrens bestehen Baurecht und Regelungssituation gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Holzgünz Nord“ mit der Möglichkeit zu weiteren Baugrundstücken weiter. Bei Nichtdurchführung der Teil-Aufhebungssatzung kann daher keine veränderte Prognose gestellt werden. Die Aufhebungssatzung des bestehenden Baurechtes löst jedoch keine mögliche Zurücknahme der im Flächennutzungsplan auch nördlich der Wiesenstraße vorgedachten wohnbaulichen Entwicklungen aus. Der weitere „Flächenverbrauch“ von gut landwirtschaftlich nutzbaren Bereichen für Wohnbautätigkeit würde befördert.

## **5.4. Zusammenfassung**

Durch die gegenständliche Aufhebung im bezeichneten Geltungsbereich findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da die Bestandssituation nicht verändert und im Vergleich zu einem rechtlich zugelassenen Zustand einer vollständigen baulichen Nutzung sogar noch aufgewertet wird. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

## **6. Bearbeitungs- und Kartiergrundlage**

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Memmingen verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Holzgünz als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem dienten digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation als Bearbeitungsgrundlage.

## 7. 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
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzgünz
- Bebauungsplan „Holzgünz Nord“, 1986
- 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
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 1987 inkl. 5. Teilfortschreibung 2015

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