



PROJEKTNR: 25-032

Satzung zur

**Aufhebung des Bebauungsplans „Brugg“
der Gemeinde Gestratz
Ortsteil Brugg**

Landkreis Lindau (Bodensee)

**Gemeinde Gestratz
Schulstraße 1
88167 Gestratz**



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
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
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

Entwurf

DATUM

19.08.2025

Inhalt

1.	Anlass der 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 „Brugg“ der Gemeinde Gestratz, Ortsteil Brugg	3
3.3.	Bestand und Entwicklung des Gebietes	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Umweltbericht	4
5.1.	Einleitung	4
5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5.3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planaufhebung	6
5.4.	Zusammenfassung	6
6.	Bearbeitungs- und Kartengrundlage	6
7.	Quellenverzeichnis	7

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Brugg“ aus dem Jahr 1976

1. Anlass der Aufhebung und Planungsziele

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 soll vorrangig aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsziele der Gemeinde Gestratz aufgehoben werden. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1976 war die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Gebietes in enger Verbindung mit der umgebenden landschaftlichen Situation. Es sollte eine vertretbare Bebauung ohne Zersiedelung der Landschaft sicherstellen und den Ortsteil organisch abrunden.

Der Bebauungsplan ist inzwischen vollständig bebaut, eine geringe innerörtliche Nachverdichtung, vorrangig durch Aufstockungen, wäre jedoch noch möglich. Um diesbezüglich Einschränkungen durch die stark veralteten Festsetzungen zu vermeiden, soll der bestehende Bebauungsplan aufgehoben werden. Die in den in seinem nördlichen Teil großflächig gefassten Geltungsbereich einbezogenen Grün-, Wiesen- und Waldflächen am Hang ist von der gültigen Rechtslage (§ 35 BauGB in Verbindung mit Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG)) ausreichend vor evtl. anderweitigen Zugriffen oder unerwünschten Umnutzungen geschützt.

2. Verfahren

Die Gemeinde Gestratz hat die Aufhebung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Brugg“ aus dem Jahr 1976 im Ortsteil Brugg mit Sitzung vom 10.06.2025 beschlossen und wendet gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das Regelverfahren an.

3. Bestehender Bebauungsplan

3.1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie, siehe Abbildung 1) der rechtsgültigen Planfassung von 1976 umfasst insgesamt ca. 4,4 ha. Im Norden und Osten grenzen sowohl landwirtschaftlich als auch forstwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Brugg Ost (Untere Esche)“ mit seiner 1. Änderung an den Geltungsbereich und schneidet diesen im Bereich des Sän-tisweges. Im Südwesten grenzen Wohn- und landwirtschaftliche Bebauung an den Geltungsbereich, im Westen führt die ST 2378 (als „Ortsdurchfahrt Brugg“) vorbei und es grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Umgriff des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden, in welcher er mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet wurde.

3.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brugg“ der Gemeinde Gestratz, Ortsteil Brugg

Der Bebauungsplan „Brugg“ der Gemeinde Gestratz im Ortsteil Brugg hat am 10.05.1976 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets des Geltungsbereichs waren ursprünglich insgesamt 19 Baugrundstücke für Wohnhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 22 m zulässig. Die höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) lagen überwiegend bei 0,25 und 0,4. Nur in einer Reihe der nördlichen Baufenster, oberhalb der Straße A „Alois-Stadler-Straße“ liegend, wurden eine GRZ von 0,2 und in dem nordwestlichsten Baufenster zusätzlich noch eine GFZ von maximal 0,5 festgesetzt. Durch Festsetzung wurden zwingend eine Ost-West-Firstrichtung sowie ein Vollgeschoss vorgegeben, bei Hanglagen talseitig zwei Vollgeschosse und Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 28° ohne Dachaufbauten.

Ebenso wurden konkrete Baumpflanzungen, öffentliche Parkierungsflächen sowie öffentliche Grünflächen mit Zuordnung Spielplatz und Parkanlage festgesetzt. Letztere wurde nicht umgesetzt und ist heute Teil eines größeren, bebauten Hanggrundstückes. Des Weiteren wurden im Norden Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft dauerhaft festgesetzt.

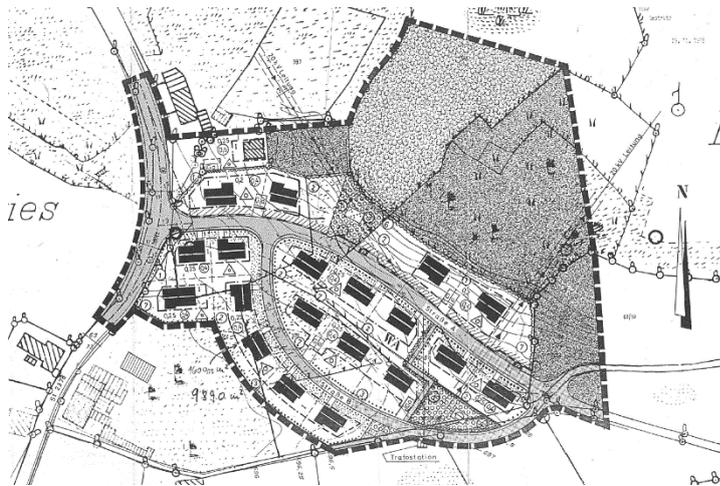


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Brugg“ aus dem Jahr 1976

3.3. Bestand und Entwicklung des Gebietes

Im noch rechtsgültigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen überwiegend Einzelhäuser und nur zwei Doppelhäuser sowie die von Bebauung freizuhaltenen großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Norden und Nordosten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine unbebauten Grundstücke mehr vorhanden. Im Südosten grenzt ebenfalls der Bebauungsplan „Brugg Ost (Untere Esche)“ an den Geltungsbereich an und schneidet ihn im Bereich des Sántisweges (Südosten).

4. Flächennutzungsplan

Da für die Gemeinde Gestratz bisher kein Flächennutzungsplan vorliegt, erübrigt sich der Bedarf einer evtl. Anpassung in Bezug auf den dort verzeichneten Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes.

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 Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Veränderung bzw. Erhöhung des Baurechtes verursacht. Daher stellt die 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 sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff **nicht** vorhanden. Es befindet sich kein Fundpunkt der Artenschutzkartierung innerhalb des Geltungsbereichs. Südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich jedoch zwei Fundpunkte der Artenschutzkartierung (unbestimmte Fledermausarten).

Im Planungsumgriff sind gemäß dem "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2025) **keine** Baudenkmäler vorhanden. Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler (Aktennummer: D-7-76-112-18, Aktennummer: D-7-76-112-19).

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

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen gemäß der Bodenübersichtskarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpine geprägt) vor, die jedoch überwiegend durch Überbauung versiegelt oder landwirtschaftliche Nutzung überprägt sind. Aufgrund des anstehenden Lösslehmes ist zwar von einer eingeschränkten Sickerfähigkeit, jedoch von insgesamt mittleren bis guten landwirtschaftlichen Ertragsleistungen auszugehen.

Durch die 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 Topographie (bewegt) ist ein Risiko für das Auftreten von wild abfließendem Oberflächenwasser vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Durch die gegenständliche 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 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Lokalklima / Luft statt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung weist siedlungstypische Grünstrukturen auf. Es befindet sich kein Fundpunkt der Artenschutzkartierung innerhalb des Geltungsbereichs. Südwestlich, nahe des Geltungsbereichs wurden in zwei Gebäuden unbestimmte Fledermausarten registriert (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024). Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Bestand der Fundpunkt-Arten. Im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs, welcher nicht durch Siedlungseinheiten überplant ist ragt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 201269) sowie ein Biotop (Baumhecke südwestlich und um Brugg, Biotopteilflächen Nr. 8325-0141-007) in den Umgriff hinein. Ein Vorkommen weiterer seltener bzw. streng geschützter Tierarten (und v.a. weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie empfindlicher Vogelarten (entsprechend Art. 1 VRL) ist nicht anzunehmen. Aufgrund der Bestandssituation mit den bestehenden Vorbelastungen im Geltungsbereich (Siedlungsbestand, Verkehr) und der hiermit verbundenen Störungsintensität ist das Lebensraumpotenzial für besondere, seltene oder streng geschützte Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt die Bestandssituation in Bezug auf Arten und Biotope unverändert. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch Immissionsschutz / Wohnen und Erholung

Im Geltungsbereich der Aufhebung sind derzeit keine Konflikte, die den Immissionsschutz betreffen, vorhanden. Durch die Aufhebungssatzung ist mit einer Verstetigung der Bestandssituation als Wohngebiet zu rechnen. Daher führt die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu einer negativen Umweltauswirkung in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da durch die gegenständliche Aufhebung des Bebauungsplans eine dauerhafte Absicherung der gegenständlichen Bestandssituation erzeugt wird, findet kein Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild statt: Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Jedoch befinden sich südwestlich des Geltungsbereichs zwei Baudenkmäler in geringer Entfernung. Zum einen das Gasthaus zu Post, ein verschindelter Satteldachbau aus dem 18. Jahrhundert (Aktennummer: D-7-76-112-18) und die Villa Stadler, ein Mansarddachbau mit Zwerchgiebeln und reichen Gliederungsdetails, welche Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurde (Aktennummer: D-7-76-112-19) (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da die gegenständliche Aufhebungssatzung keine Eingriffe oder tatsächliche Veränderungen bedingen wird.

5.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planaufhebung

Bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Aufhebungsverfahrens bestehen Baurecht und Regelungssituation gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Brugg“ in ihrer teils stark veralteten Form und inhaltlichen Ausprägung weiter. Bei Nichtdurchführung der Aufhebungssatzung kann daher keine veränderte Prognose gestellt werden. Die Aufhebungssatzung des bestehenden Baurechtes selbst löst jedoch keine mögliche Zurücknahme der im Flächennutzungsplan vorgedachten wohnbaulichen Entwicklungen aus.

5.4. Zusammenfassung

Durch die gegenständliche Aufhebung 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 auf Basis des § 34 BauGB (baurechtlicher Innenbereich) sogar noch aufgewertet wird. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, welcher zum Zeitpunkt des Inkraftsetzens dieses Bebauungsplanes ohnehin noch keine rechtliche Grundlage hatte, ist deshalb nicht erforderlich.

6. Bearbeitungs- und Kartengrundlage

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

7. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2023). *Denkmaldaten (Baudenkmal, Bodendenkmal, Ensemble, Landschaftsprägendes Denkmal)*. Abgerufen am Mai 2025 von BayernAtlasPlus: https://atlas.bayern.de/?c=574425,5278512&z=20&r=0&l=luftbild_labels,38bed7fd-3ff7-4da4-9227-d75fff41ca7a,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&t
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am 23. Mai 2025 von BayernAtlas: https://atlas.bayern.de/?c=574924,5278838&z=15&r=0&l=luftbild_labels,38bed7fd-3ff7-4da4-9227-d75fff41ca7a,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&l_v=true,true,false,false,true&l_o=1,1
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Umwelt (Wasser)*. Abgerufen am Mai 2025 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luf_ttbild_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58,e31ccb00-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e2ed7da0-007a-11e0-be74-0000779eba3a&E=615040.30&N=5314000.07&zoom=10&catalog
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). *Artenschutzkartierung für Bayern (Ortsbezogener Nachweis) - TK 8324, 8325, 8424 und 8425*.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *Schutzgebiete Naturschutz*. Abgerufen am 23. Mai 2025 von BayernAtlasPlus: https://atlas.bayern.de/?c=574449,5278752&z=17&r=0&l=luftbild_labels,4f978bf0-58b5-4fcc-a69a-a5bcc154561e,40986241-934a-46e8-a24a-2c0383c5963e,0ab99e89-fb6f-4bd5-84bc-bb6d51fa233b,e05baf30-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0eddd10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e

Gestraz, den

(Siegel)

.....
Engelbert Fink, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Katharina Matysik
B.Sc. Geographie

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner