



Gemeinde Schwangau  
1. Änderung der Außenbereichssatzung  
"Mühlberg"

Entwurf  
Fassung 19.02.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche Hinweise und Zeichenerklärung	5
4	Satzung	13
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	15
6	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)	18
7	Begründung – Sonstiges	21
8	Verfahrensvermerke	22

# 1 Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte

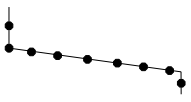
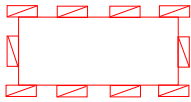
---

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

## 2

### Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

---

- 2.1 §4 Planungsrechtliche Festsetzungen (ausschließlich zulässige Nutzungen) Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Fremdenverkehrliche Nutzungen sind unzulässig.
- 2.2 §5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (ausschließlich Dachneigung und Verweis auf Satzung über örtliche Bauvorschriften) Es sind nur Satteldächer mit 18 – 35 ° Dachneigung zulässig. Im Übrigen gilt die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau in ihrer jeweils aktuellen Fassung.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 2.3  Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg"  
Die Inhalte der Außenbereichssatzung "Mühlberg" (Fassung vom 24.05.2004) werden durch diese 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zusätzliche Hinweise und Zeichenerklärung

---

3.1



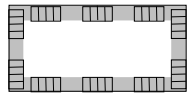
Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

3.2



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Naturschutzgebiet "Bannwaldsee" (NSG-00495.01) sowie das FFH- Gebiet "Naturschutzgebiet 'Bannwaldsee'" (Gebiets-Nr. 8430-301), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

3.3



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches, hier "Die Mühlberger Ach" (Nr. 8430-0080), "Die Mühlberger Streuwiesen" (Nr. 8430-0078), "Kleinere Feuchtwiesenkomplexe nördlich Mühlberg" (Nr. 8430-0086)

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schmitthecke) unzulässig.

3.4



Das gesamte Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet "Forgensee und benachbarte Seen" umgeben (LSG-00446.01).

Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ostallgäu vom 02.13.1990.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

3.5 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen

oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### 3.6 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° (z.B. Nebenanlagen) und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

### 3.7 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

### 3.8 Artenschutz

Gemäß §44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des §44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die

Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

- 3.9 Vorhandene Gehölze Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 3.10 Bodenschutz Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.
- Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.
- Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.
- Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden

außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

### 3.11 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung muss in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Außerdem muss die Beleuchtungsstärke möglichst gering angesetzt werden (z.B. die jeweils geringst mögliche nach der DIN-EN 13201). Die maximale Lichtpunkthöhe darf 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.

Es dürfen nur Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).



Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

## Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Eine Heizölverbraucheranlage innerhalb der Bereiche mit zu erwartenden Wasserständen bei Extremereignissen des HQ extrem, müssen beim zuständigen Landratsamt spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt werden.

Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräfti-

ger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen selbst schon Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Um finanziellen Schäden zukünftiger Vorhabenträgern entgegenzuwirken, wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sollten geeignete Schutzvorkehrungen wie z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen vorgenommen werden. Alles unter Erdgeschosebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten. Zudem wird empfohlen den Keller wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Empfohlene Broschüren:

Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur"

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) "Wassersensibles Planen und Bauen" - Bayerische Architektenkammer (byak.de) naturnahe Regenwasserbewirtschaftung [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

### 3.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr.15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

### 3.13 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.



Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der der Gemeinde Schwangau die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 19.02.2024.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.02.2024. Der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 19.02.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der Außenbereichssatzung "Mühlberg" (Fassung vom 24.05.2004) werden durch diese 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

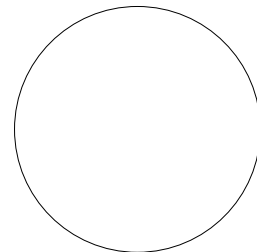
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" der Gemeinde Schwangau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Schwangau, den .....

.....  
(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 5.1 Allgemeine Angaben

### 5.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

5.1.1.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Nordosten des Weilers Mühlberg der Gemeinde Schwangau.

5.1.1.2 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 3120 (Teilfläche) und 3121/2 (Teilfläche).

## 5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Lech-Vorberge mit dem Oberlauf des Lechs bestimmt.

5.2.1.2 Innerhalb des zu ändernden Bereiches befindet sich ein einzelnes Wohnhaus mit umgebender Gartenfläche. Das bestehende Wohnhaus ist zum Abriss und den Ersatz durch einen Neubau vorgesehen.

### 5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Im Änderungsbereich besteht ein älteres Wohnhaus, das abgerissen und durch den Neubau eines Einfamilienhauses ersetzt werden soll. Das betreffende Grundstück ist bislang nicht Bestandteil der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Mühlberg". Somit müsste die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB genehmigt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind nur teilweise erfüllt, da das vorhandene Gebäude nicht seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt, sondern in den letzten Jahren als Ferienwohnung vermietet wurde. Hiermit ist die Voraussetzung c) des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht erfüllt. Darüber hinaus widerspricht die Größe des geplanten Bauvorhabens den Inhalten des § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB, wonach nur geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten Gebäude zulässig sind. Laut Rechtsprechung ist hierbei bereits eine Überschreitung der Größe des Bestandsgebäudes um ein Fünftel unzulässig. Im vorliegenden Fall weist das bestehende Gebäude eine Grundfläche von lediglich 79 m<sup>2</sup> auf. Der geplante Neubau soll eine Grundfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> besitzen, was einer Überschreitung von ca. 43 % und somit deutlich mehr als einem Fünftel entsprechen würde. Der geplante Neubau ist somit nicht auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB genehmigungsfähig.

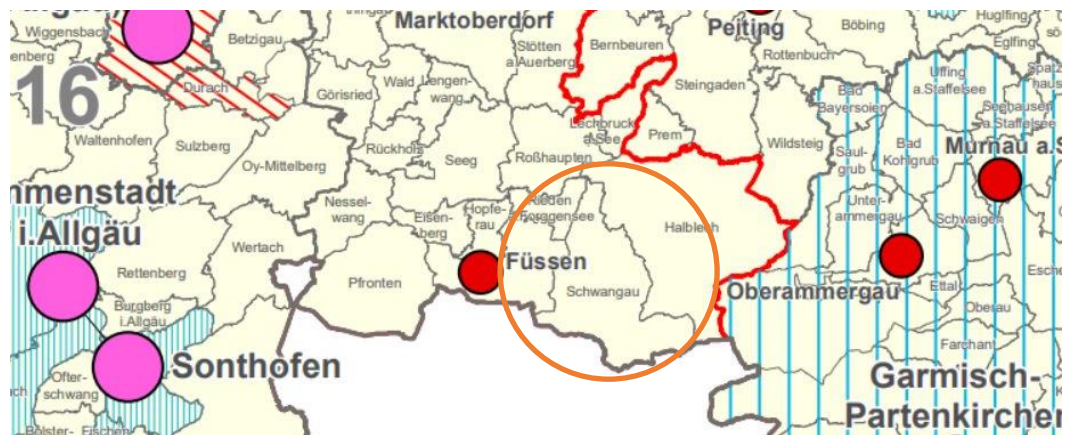
Aus diesem Grund ist eine Aufnahme des betreffenden Bereichs in die rechtsverbindliche Außenbereichssatzung "Mühlberg" durch eine Änderung derselben erforderlich. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass dem geplanten Neubau nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass er den öffentlichen Belangen "Widerspruch zum Flächennutzungsplan" (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

und "Verfestigung einer Splittersiedlung" (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) entgegensteht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

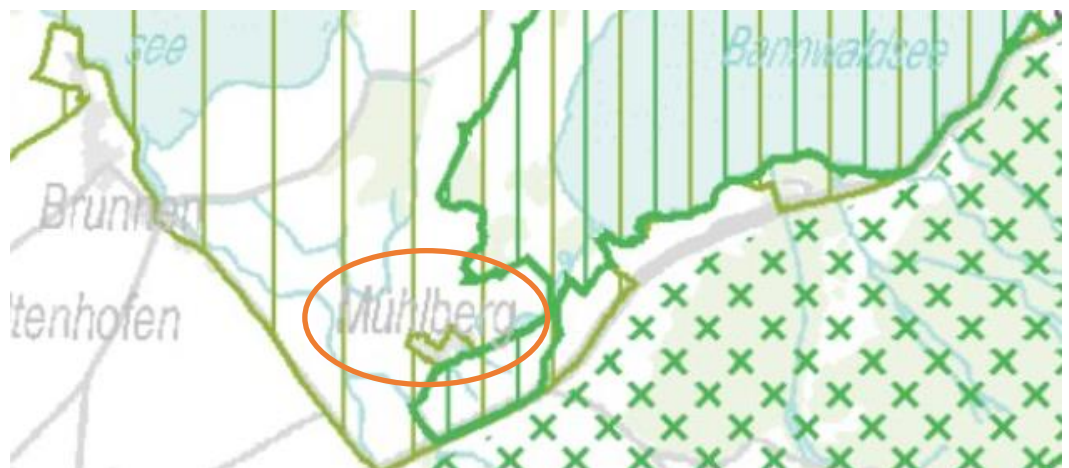
### 5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie und des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr.1 2007)).

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftsschutzgebiete (||||); der Bereich des Weilers "Mühlberg" ist von der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen



- 5.2.3.2 Die Gemeinde Schwangau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser umfasst allerdings lediglich die Ortslage, sodass der Weiler



"Mühlberg" vom Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht erfasst ist.

5.2.3.3 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

5.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 5.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im Änderungsgeltungsbereich die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses anstelle eines älteren Bestandsgebäudes zu ermöglichen.

5.2.4.2 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept der ursprünglichen Außenbereichssatzung und wird lediglich verändert und/oder ergänzt. Die vorliegende 1. Änderung ist somit, bis auf die ersetzenden Änderungen, im Zusammenhang mit dem Festsetzungskonzept der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Mühlberg" zu lesen.

5.2.4.3 Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

## 5.2.5 Inhalt der Änderung

5.2.5.1 Durch die Änderung der Außenbereichssatzung wird ein Grundstück mit Bestandsgebäude in den Umgriff der Satzung aufgenommen.

5.2.5.2 Im Gegensatz zur rechtsverbindlichen Satzung werden fremdenverkehrliche Nutzungen im Änderungsbereich ausgeschlossen.

5.2.5.3 Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt, die sich an der Größe des geplanten Baukörpers orientiert und nur geringfügig über diese hinausgeht, um etwaige kleinere Abweichungen im Rahmen der Detailplanung zu ermöglichen.

5.2.5.4 Das Spektrum für Dachneigungen wird für den Änderungsbereich gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Mühlberg" erweitert, um auch zeitgemäße Bauformen mit etwas flacherer Dachneigung zuzulassen.

5.2.5.5 Im Änderungsbereich gelten darüber hinaus die örtlichen Bauvorschriften der entsprechend Satzung der Gemeinde in ihrer jeweils aktuellen Fassung und nicht, wie in der rechtsverbindlichen Satzung, jene vom 26.09.2003.

- 6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
  - 6.1.1 Umweltprüfung
    - 6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).
  - 6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
    - 6.1.2.1 Bei der Außenbereichssatzung "Mühlberg" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Erst durch die Bebauung neuer Flächen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des BNatSchG. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher auf der Baugenehmigungsebene (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 17 BNatSchG).
- 6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - 6.2.1 Beschreibung des Landschaftsraumes
    - 6.2.1.1 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Mühlberg" liegt etwa 1,5 km nordöstlich der Ortschaft Schwangau. Die untersuchte Fläche wird vom Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen" (LSG-00446.01) umschlossen. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll die besondere Schönheit und Eigenart des eiszeitlich geprägten Landschaftsraumes im Bereich des postglazialen Füssener Sees in seiner geomorphologischen Formenvielfalt und seinem Strukturreichtum erhalten werden. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs fließt die "Mühlberger Ach". Die Bachstrukturen gehören zum Biotop "Die Mühlberger Ach" (Nr. 8430-0080) und sind gem. § 30-BNatSchG geschützt. Die "Mühlberger Ach" zählt als Gewässer III- Ordnung. Gemäß § 38 WHG sowie Art. 12 Abs. 1 BayWG ist der geltende Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich ist acker- und gartenbauliche Nutzung verboten, wovon private Gärten und Kleingärten jedoch ausgeschlossen sind. Innerhalb des bestehenden Weiler sind, neben ein paar kleiner Gehölzgruppen, keine weiteren biotoprelevanten Strukturen vorhanden. Mühlberg ist über den "Achweg" und die B 17 mit dem Hauptort Schwangau verbunden. Im Ortsteil Mühlberg befinden sich mehrere Wohnhäuser und landwirtschaftliche Betriebe. Umgeben wird der Weiler von landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche sich hauptsächlich aus Grünlandnutzung zusammensetzen. Die südlich angrenzenden Streuwiesen sowie das nördlich gelegene, ca. 380 m entfernte Ufer des Bannwaldsee ist als Niedermoor mit anteiligen Hochmoorbeständen ausgewiesen. Durch ihre Funktion

als Kohlenstoffspeicher und damit wichtige Funktion im Verlangsamten des Klimawandels, sind Moorböden vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Südlich, an den ausgewiesenen Bereich angrenzend, befindet sich das FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Bannwaldsee'" (Gebiets-Nr. 8430-301). Das Gebiet zeichnet sich durch seine Vermoorung mit kaum gestörten Gradienten aus. Zudem ist es eine durch genossenschaftliche Bewirtschaftung entstandene, hochgradig gefährdete, extensive Weidelandschaft und wichtig als Brut- und Rastplatz für Wat- und Wasservögel. Folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet gemeldet: *Apium repens* (Kriechender Sellerie), *Carabus menetriesi* (Hochmoor-Großlaufkäfer), *Coenagrion mercuriale* (Helm-Azurjungfer), *Cottus gobio* (Groppe), *Euphydryas aurinia* (Goldener Scheckenfalter), *Gladiolus palustris* (Sumpf-Siegwurz), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos), *Liparis loeselii* (Sumpf-Glanzkraut), *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling), *Vertigo angustior* (Schmale Windelschnecke) und *Vertigo geyeri* (Vierzählige Windelschnecke). Des Weiteren kommen die folgende Lebensraumtypen (LRT) des Anhang I der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH. Gebiets vor: Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (3140), Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150), Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (6210), Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (6410), Magere Flachland-Mähwiesen (6510), Lebende Hochmoore (7110), Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore (7120), Übergangs- und Schwingrasenmoore (7140), Torfmoor-Schlenken (7150), Kalktuffquellen (7220), Kalkreiche Niedermoore (7230), Moorwälder (91D0) und Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (91E0). Teile des FFH-Gebiets sind zudem als Naturschutzgebiet "Bannwaldsee" (NSG-00495.01) ausgewiesen, welches ebenfalls an den südlichen Rand des zu untersuchenden Bereichs angrenzt. Des Weiteren findet sich 60 m westlich des Untersuchungsgebiet das FFH-Gebiet "Halbtrockenrasen am Forggensee" (Gebiets-Nr. 8330-302). Das Gebiet ist ein Schwerpunktgebiet von Magerrasen im Voralpenraum und beherbergt ein seltenes Artvorkommen. Folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet gemeldet: *Coenagrion mercuriale* (Helm-Azurjungfer), *Cypripedium calceolus* (Frauschuh), *Euphydryas aurinia* (Goldener Scheckenfalter), *Gladiolus palustris* (Sumpf-Siegwurz). Des Weiteren kommen die folgende Lebensraumtypen (LRT) des Anhang I der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH. Gebiets vor: Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (6210), Artenreiche montane Borstgrasrasen auf Silikatböden (6230), Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (6410), Magere Flachland-Mähwiesen (6510), Berg-Mähwiesen (6520), Kalkreiche Niedermoore (7230), Waldmeister-Buchenwald (9130) und Schlucht- und Hangmischwälder (9180). Am südlichen Rand des Geltungsbereichs fließt die "Mühlberger Ach" Die Bachstrukturen gehören zum Biotop "Die Mühlberger Ach" (Nr. 8430-0080) und sind gem. § 30-BNatSchG geschützt. Südlich des Mühlbachs und des Untersuchungsgebiet, in einer Entfernung von ca. 12 m, findet sich das nach § 30-BNatSchG geschützt Biotop "Die Mühlberger Streuwiesen" (Nr. 8430-0078). Etwa 36 m nordöstlich liegt das Biotop "Kleinere Feuchtwiesenkomplexe nördlich Mühlberg" (Nr. 8430-0086), etwa 35 m nördlich das Biotop "Gewässerbegleitende Gehölzsäume und Hecken um

Brunnen nordöstlich Schwangau" (Nr. 8430-0083), etwa 66 m westlich das Biotop "Röhricht: 1%, Gewässerbegleitgehölz: 1%, unverbautes Fließgewässer: 1%" (Nr. 8430-0082) und etwa 180 m südwestlich das Biotop "Der Unterlauf der Mühlberger Ach" (Nr. 8430-0081).

- 6.2.1.2 Die geschützten Biotope reagieren empfindlich auf den Eintrag von Nährstoffen und sind vor negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu bewahren. Um erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebietes zu vermeiden, werden für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen empfohlen, um die Anlockwirkung der Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten zu reduzieren. Zudem ist es ratsam nur Photovoltaik-Module zu nutzen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %), womit insbesondere Fehl-Eiablagen von Wasserinsekten reduziert werden kann. Eine möglicherweise vorgesehene Entwässerung (sofern zusätzlich erforderlich) darf keine Einleitung des Oberflächenwassers in das FFH-Gebiet vorsehen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Arten des Anhang II sowie des für die Lebensraumtypen typischen Arteninventars (v.a. Wasserinsekten), können durch die getroffenen Empfehlungen zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung und der Photovoltaikanlagen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhang I sowie der Arten des Anhang II sind durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da in diesem keine für diese geeigneten Standortverhältnisse bzw. Habitate vorliegen. Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Staubeinträge, Licht, Schall) liegen auf Grund der zeitlichen Begrenzung der Bauphase und der geringen Baustellengröße innerhalb des Geltungsbereiches möglicher Bauvorhaben nicht vor. Durch das in unmittelbarer Reichweite befindliche FFH-Gebiet, sowie die räumliche Nähe zu geschützten Biotopen und dem Naturschutzgebiet ist das Schutzgut Schutzgebiet/Biotope von hoher Bedeutung. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Im Schutzgut Klima/Luft sowie Boden ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für das Schutzgut Wasser gilt es, den Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten und den Eintrag wasserschädlicher Stoffe zu verhindern. Auch innerhalb des Schutzgutes Arten und Lebensräume, ist durch die geringe Ausprägung geeigneter Lebensraumstrukturen im Plangebiet von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da sich etwaige neue Gebäude in die Strukturen der Bestandsbebauung einfügen. Baumaßnahmen und alle weiteren Handlungen, die den Charakter des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen sind verboten. Auch für das Schutzgut Klima/Luft ist mit keiner negativen Entwicklung zu rechnen, da sich zukünftige Gebäude in die bestehenden Siedlungsstruktur einfügen. Eine Beeinträchtigung von maßgebenden Flächen für die Kaltluftentstehung ist durch das geplante Vorhaben nicht ersichtlich.

**7.1 Umsetzung der Planung****7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**7.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der geplanten Bebauung nicht erkennbar.

7.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

**7.2 Erschließungsrelevante Daten****7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,10 ha

**7.2.2 Erschließung**

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an den Abwasserzweckverband Füssen

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätswerk Reutte

7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

**8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs.1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs.6 Satz 5 BauGB i.V.m. §13 Abs.2 Nr.1 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) sowie in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs.2 BauGB).

**8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 35 Abs.6 Satz 5 BauGB i.V.m. §13 Abs.2 Nr.1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs.2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) sowie mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**8.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs.1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Schwangau, den .....

.....

(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

**8.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schwangau, den .....

.....

(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

## 8.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Mühlberg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwangau, den .....

.....

(Stefan Rinke, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.02.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung

C. Berberich

Stadtplanung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

M. Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.