

Gemeinde Missen-Wilhams

1. Änderung Außenbereichssatzung "Weiler Berg", gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf | Stand: 01.07.2026



GEGENSTAND

1. Änderung Außenbereichssatzung "Weiler Berg", gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 01.07.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Missen-Wilhams

Hauptstraße 45
87547 Missen-Wilhams

Telefon: 08320 228

Telefax: 08320 268

E-Mail: Gemeinde@Missen-Wilhams.de

Web: www.Missen-Wilhams.de

Vertreten durch: Martina Wilhelm, Bürgermeisterin



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Simone Knapfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
B	Begründung	7
1	Planungsanlass und Planungsziel	7
2	Übergeordnete Vorgaben	8
2.1	Landesentwicklungsplan Bayern (LEP)	8
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP)	10
2.3	Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP)	13
2.4	Außenbereichssatzung „Weiler Berg“, Rechtskräftig	13
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
4	Sonstige planungsrechtliche Belange - Hinweise	17
4.1	Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe	17
4.2	Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe	17
4.3	Denkmalschutz	17
4.4	Energieeffiziente Bauweise	18
4.5	Brandschutz	18
4.6	Wasserrechtliche Belange	19
4.7	Hangwasser/Kellergeschosse	19
4.8	Baugrund	19
4.9	Bodenschutz	20
4.10	Hauptwasserleitung	21
4.11	Artenschutz	21
4.12	Plangenaugigkeit	22
5	Technische Infrastruktur	22
5.1	Erschließung	22
5.2	Trink-/ und Abwasser	22
5.3	Strom/Gas	22
5.4	Abfall	22
6	Naturschutzfachliche Belange	22
6.1	Landschaftsbild	23
6.2	Boden, Fläche und Wasser	23
6.3	Immissionen	24

6.4 Natur und Artenvielfalt

24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild Weiler Berg (ohne Maßstab)	8
Abbildung 2:	Ausschnitt Strukturkarte LEP (Stand 2022, ohne Maßstab)	10
Abbildung 3:	Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab)	11
Abbildung 4:	Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“ RP Allgäu (ohne Maßstab)	11
Abbildung 5:	Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Weiler Berg (ohne Maßstab)	13
Abbildung 6:	Außenbereichssatzung Weiler Berg (Fassungsdatum: 08.05.2019, ohne Maßstab)	14

A SATZUNG

1 Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 22.12.2025 I Nr. 348 und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist erlässt die Gemeinde Missen-Wilhams folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Außenbereichssatzung "Weiler Berg" ergibt sich aus dem vom Bauamt der VG Weitnau erstellten Lageplan (Maßstab 1:1.500) in der Fassung vom __.__.__, der Bestandteil dieser Satzung ist. Er umfasst Flurgrundstücke mit den Flurnummer 351 (TF*), 351/1 (TF*), 351/2 (TF*), 352 (TF*), 352/1 (TF*), 352/2 (TF*), 353, 353/1, 354 (TF*), 356, 357 (TF*), 357/1 (TF*), 358 (TF*), 359 (TF*), 360 (TF*), 361/1 (TF*), 361/2, 362 (TF*), 363/1, 363/3 (TF*), 363/4 (TF*), 363/7 (TF*), 363/8 (TF*), 395, 395/2 (TF*), 395/3, 395/4 (TF*), 397 (TF*), 399 (TF*), 399/1, 399/2, 404 (TF*), 404/2 (TF*), 404/3, 404/4 (TF*), 404/5 (TF*), 404/6 (TF*), 404/7 (TF*), 405/3 (TF*), 405/4 (TF*), 406/1 (TF*), 409 (TF*) *=Teilfläche der Gemarkung Missen-Wilhams und hat eine Größe von ca. 25.400 m² (2,54 ha).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung Außenbereichssatzung "Weiler Berg" besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom __.__.__ und der nachfolgenden Satzung in der Fassung vom __.__.__. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.__ beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

§ 5 Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung Außenbereichssatzung „Weiler Berg“ der Gemeinde Missen-Wilhams gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bestehend aus der Satzung mit Begründung (Seite __ bis __) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Missen-Wilhams,
den __.__.____

Bürgermeisterin Martina Wilhelm

§ 6 Inkrafttreten

Die 1. Änderung Außenbereichssatzung „Weiler Berg“ der Gemeinde Missen-Wilhams tritt gem. § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ in Kraft.

Gemeinde Missen-Wilhams,
den __.__.____

Bürgermeisterin Martina Wilhelm

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams hat in seiner Sitzung vom 16.05.2018 beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Weiler Berg aufzustellen. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.05.2019 gefasst und die Satzung am 18.05.2019 öffentlich bekanntgemacht. Mittlerweile liegt der Gemeinde eine Anfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses im Bereich Flurstück 395, Weiler Berg einer jungen einheimischen Familie vor. Der Weiler Berg zeigt sich als eine kleine zusammenhängende Siedlungseinheit nördlich des Hauptortes von Missen, nördlich der Kreisstraße OA22 mit Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Auf der angefragten Fläche befindet sich derzeit landwirtschaftliche Fläche. Aktuell befindet sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass eine kleinteilige Erweiterung (1. Änderung) der rechtskräftigen Außenbereichssatzung durchgeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 12.11.2025 vom Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams beschlossen.

Da der Bereich „Berg“ durch die baulichen Nutzungen der Vergangenheit geprägt wurde und sich als gewachsener Bestandteil verfestigt hat, welcher die östliche Einfahrt in den Ort Missen prägt, strebt die Gemeinde Missen-Wilhalms an, diese kleinteilige Siedlungs- und Nutzungsstruktur an diesem Standort zu erhalten. Ohne regulierenden Eingriff könnte dieser sich bereits etablierte, gewachsene und charakteristische Siedlungsbereich nicht angemessen genutzt werden.

Die Außenbereichssatzung umfasst den Siedlungsbereich „Berg“, der nördlich, getrennt durch die Kreisstraße OA22, an Missen-Wilhams anschließt. Der Geltungsbereich umfasst Flurgrundstücke mit den Flurnummer 351 (TF*), 351/1 (TF*), 351/2 (TF*), 352 (TF*), 352/1 (TF*), 352/2 (TF*), 353, 353/1, 354 (TF*), 356, 357 (TF*), 357/1 (TF*), 358 (TF*), 359 (TF*), 360 (TF*), 361/1 (TF*), 361/2, 362 (TF*), 363/1, 363/3 (TF*), 363/4 (TF*), 363/7 (TF*), 363/8 (TF*), 395, 395/2 (TF*), 395/3, 395/4 (TF*), 397 (TF*), 399 (TF*), 399/1, 399/2, 404 (TF*), 404/2 (TF*), 404/3, 404/4 (TF*), 404/5 (TF*), 404/6 (TF*), 404/7 (TF*), 405/3 (TF*), 405/4 (TF*), 406/1 (TF*), 409 (TF*) *=Teilfläche der Gemarkung Missen-Wilhalms und hat eine Größe von ca. 25.400 m² (2,54 ha).



Abbildung 1: Luftbild Weiler Berg (ohne Maßstab)

Im Bestand befinden sich im Bereich Berg derzeit folgende Nutzungen vor: Wohnnutzungen mit zum Teil Ferienwohnungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie randlich untergeordnete Nebengebäude/Schuppen etc.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt, da es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht das Kriterium zur formellen Begründung eines Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB. Daher konnte im Jahr 2019 eine Außenbereichssatzung erlassen werden, die nun zum ersten Mal geändert werden soll.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Bayern (LEP)

Gemäß der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2022 liegt die Gemeinde Missen-Wilhams landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Immenstadt im Allgäu und dem Mittelzentrum Lindenberg im Allgäu. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesprogramm (Stand 01. Juni 2023) die nachstehenden relevanten Ziele und Grundsätze.

1.3.1 Klimaschutz:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.“

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden [...].“

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel:

„Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

„Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.“

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.“

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

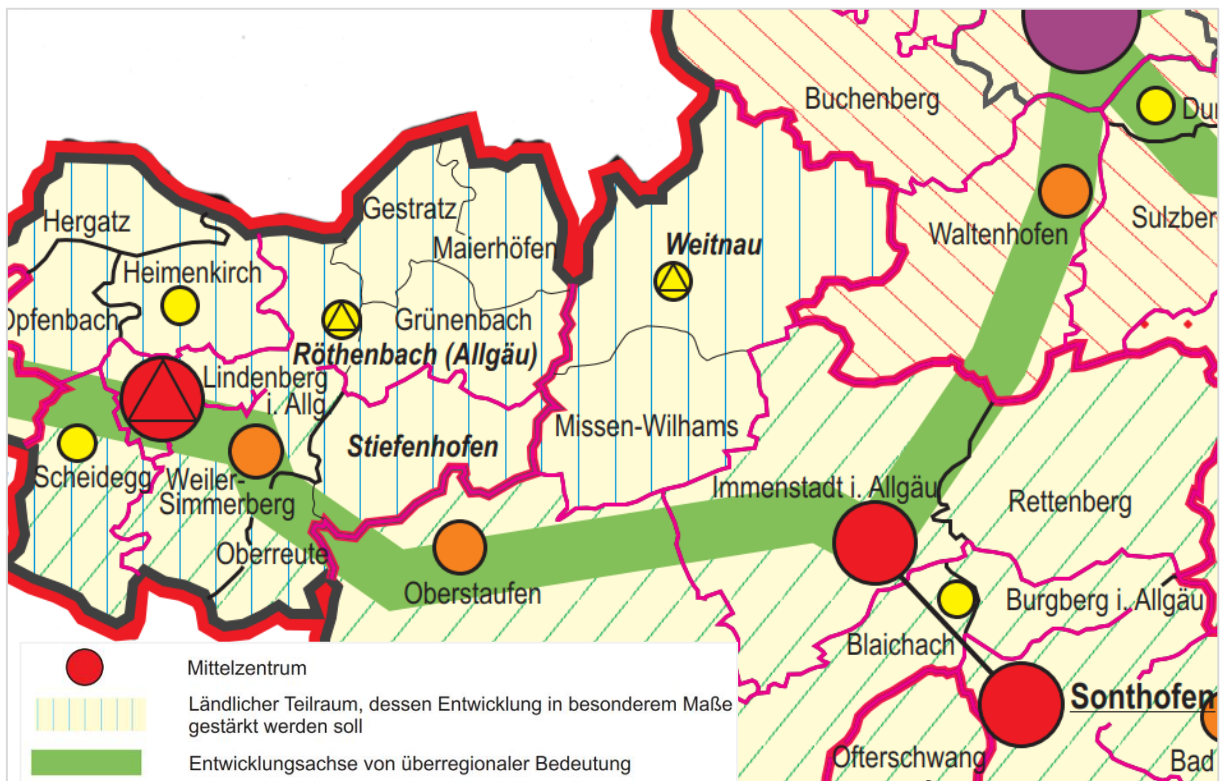


Abbildung 3: Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab)

Die Gemeinde, insbesondere der Weiler Berg, sind zudem vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen“ (Teil B, I 2.1 Z19) umgeben.

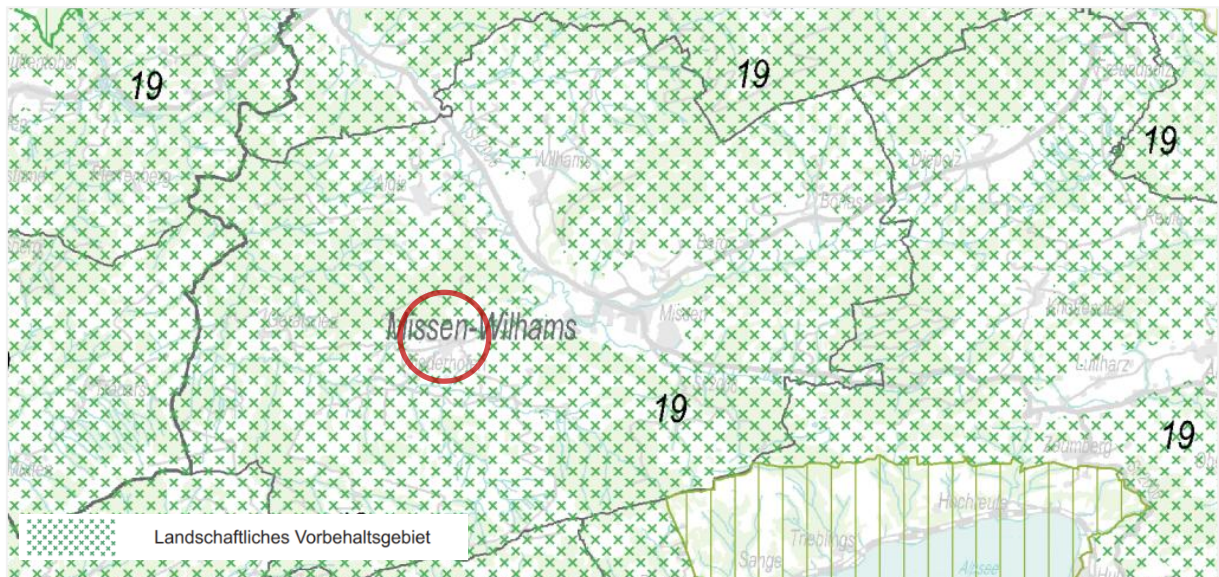


Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“ RP Allgäu (ohne Maßstab)

Für das gegenständliche Vorhaben trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I – Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.“ (2 Z)

Kapitel II – Raumstruktur:

„In den Kurorten [...] der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden“ (2.3 Z)

Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

„Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren.“ (2.3.2.16 G)

Kapitel V – Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (1.1 G)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (1.2 Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (1.3 G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (1.3 Z3)

„Die [...] Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (1.7 Z)

Das geplante Vorhaben im Luftkurort Missen-Wilhams achtet auf den Erhalt der Umweltqualität und beeinträchtigt weder das Schutzgut Wasser noch Luft. Auf eine versiegelungsarme Bauweise wird geachtet. Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine organisch anmutende Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Weiler Berg, die auf den Wohnraumbedarf ortsansässiger Bauwilliger reagiert. Durch das Einhalten des Anbindegebots wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der sensiblen dorfverträglichen Ausführung werden die Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes als gewahrt geachtet.

Vor dem Hintergrund der Kleinräumigkeit der Maßnahmen und der Tatsache, dass es sich um keine neue Ausweisung von großflächigen Siedlungsflächen handelt, sondern um eine kleinräumlich begrenzte Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb des baulichen Bestandes, werden keine Konflikte zu

den raumordnerischen Zielvorgaben gesehen. Es sind keine Kernflächen des Biotopverbundsystems betroffen.

Durch die Planung werden die Zielsetzungen des Regionalplans folglich eingehalten.

2.3 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams aus dem Jahr 1996 stellt den Weiler Berg als „Dorfgebiet“ dar. Der Weiler Berg ist gänzlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. So wird auch der vorliegende Änderungsbereich/Erweiterung zum Teil als Dorfgebiet und zum anderen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Weiler Berg (ohne Maßstab)

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB muss im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, da die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung in der Außenbereichssatzung nicht als widersprechender öffentlicher Belang entgegengehalten werden kann.

2.4 Außenbereichssatzung „Weiler Berg“, Rechtskräftig

Für den Weiler Berg besteht derzeit eine rechtskräftige Außenbereichssatzung. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.05.2019 gefasst; die Satzung wurde am 18.05.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung war seinerzeit die beabsichtigte Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Lederle, Flurnummer 357, Gemarkung Missen. Dort sollte ein Gebäude errichtet werden, dessen Wohnungen als gewerbliche Ferienwohnungen vermietet werden

sollten. Darüber hinaus war vorgesehen, im nördlichen Bereich des Grundstücks ein bestehendes Gebäude zu einer weiteren Ferienwohnung umzunutzen.

Da die Vermietung touristisch genutzter Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zur Stärkung und Fortentwicklung des Fremdenverkehrs im gemeindlichen Interesse liegt und zugleich auch den weiteren Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Gebäude und Grundstücke eine außenbereichsverträgliche und sinnvolle Nachnutzung ermöglicht werden sollte, entschloss sich die Gemeinde Missen-Wilhams zum Erlass der Außenbereichssatzung.

Zugleich sollte mit der Satzung eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs zugelassen werden. Nach § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.



Abbildung 6: Außenbereichssatzung Weiler Berg (Fassungsdatum: 08.05.2019, ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams hat die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Weiler Berg“ beschlossen. Grundsätzliches Ziel einer Außenbereichssatzung ist es, bedarfsgerecht verträgliche Folgenutzungen ehemaliger landwirtschaftlich privilegierter Nutzungen im bereits bebauten Außenbereich zu ermöglichen. Ein wichtiger Grundsatz der deutschen Raumordnung ist generell die größtmögliche Schonung des Außenbereichs vor weiterer Bebauung. Unter anderem geht es auch, um die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen, Waldgebieten und anderen naturnahen Bereichen, die der Zersiedelung entgegenwirken und die Lebensqualität verbessern.

Diese Satzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Weitere Unterlagen und Prüfungen (insbesondere zum Artenschutz und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) sind erst im nachfolgenden Bauantragsverfahren vorzulegen und abzuarbeiten.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Merkmale erfüllt der Weiler Berg. Aktive Landwirtschaften werden im Planungsbereich nur noch in den Anwesen Am Hauchen 11, Fl. Nr. 362 Gemarkung Missen, Am Hauchen 8, Fl. Nr. 353, Gemarkung Missen und Am Katzensteig 2, Fl. Nr. 359, Gemarkung Missen betrieben. Die weiteren Anwesen im Geltungsbereich werden hingegen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sind somit zu den Wohngebäuden zu zählen. Die Voraussetzung des § 35 Abs. 6 BauGB, wonach eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss und der Weiler nicht mehr durch aktive Landwirtschaften geprägt wird, ist erfüllt. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht das Kriterium zur formellen Begründung eines Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB.

Wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist, ermöglicht der deutsche Gesetzgeber dennoch gemäß § 35 BauGB einige, ausgesuchte Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich durch (Außenbereichs-) Satzung bestimmen, dass den Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Grundvoraussetzung dafür ist allerdings, dass der Planbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Zudem muss sichergestellt werden, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Berg entstehen soll und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan, siehe auch Kapitel Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Größtenteils sind die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Berg gelegenen Flächen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Flächen um den Weiler Berg sind als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Die Aufnahme der vorstehend bezeichneten Erweiterungsfläche in den Geltungsbereich der AB-Satzung "Berg" wird als geringfügige Erweiterung angesehen und steht aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

Ein weiterer Aspekt ist, dass der Erlass der Satzung zu keiner Erweiterung einer Splittersiedlung führen darf. Hierbei ist festzustellen, dass eine Außenbereichssatzung lediglich der Verdichtung von Weilern und nicht der Ausdehnung der Bebauung in Außenbereichen dient. Entsprechend eng wurden nur die Flächen in die Satzung einbezogen, welche nicht den Eindruck vermitteln, dass eine Bebauung ausgedehnt werden soll. Insofern ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Dieser ursprünglich aus einer landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Siedlungsbereich wird gegenwärtig überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Wohngebäude prägen maßgeblich das städtebauliche Erscheinungsbild. Ergänzend befinden sich untergeordnete Nebengebäude im Anschluss an die Wohngebäude.

Die vorliegende Planung betrifft eine geringfügige Erweiterung/Anpassung des Geltungsbereiches der bestehenden Außenbereichssatzung im Weiler Berg. Hintergrund der Anpassung ist, dass bei der ursprünglichen Aufstellung der Außenbereichssatzung im Jahr 2018 im Bereich der gegenständlichen Änderung die Linienziehung des Geltungsbereiches sehr geradlinig schematisch und ungeachtet der Topographie erfolgte. Nun steht diese Linienführung einer von der Gemeinde gewünschten und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im genannten Bereich entgegen.

Die Abgrenzung der gegenständlichen Änderung verbindet die beiden Wohngebäude Hausnummer 12a und Nr. 9 in angepasster enger Form mit einer leichten Ausbuchtung miteinander, um sowohl der Grundstückssituation als auch der Geländesituation angemessen Rechnung zu tragen. Kennzeichnend ist ein historisch gewachsenes behutsames Einfügen der vorhandenen Gebäude in das Gelände und die mit dieser Anpassung an die Topographie bedingte lockere Bauweise.

Mit der Anpassung des Geltungsbereiches wird diese historisch gewachsene Siedlungstypologie aufgegriffen und an die Topographie angepasst anstatt schematisch abgegrenzt. Sie führt somit die gewachsene, aufgelockerte Baustruktur weiter ohne sich unangemessen in den Außenbereich zu erweitern.

Dies ermöglicht eine etwaige Ersatz-/Neubebauung, welche das historische Siedlungsmuster aufgreift (aufgelockerte, an die Topographie angepasste Bebauung).

Aus den genannten Gründen wird die Außenbereichssatzung sowie deren gegenständliche Änderung als städtebaulich und baurechtlich begründet erachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Zudem liegt das Projektgebiet außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten.

Die vom Gesetzgeber geforderten Kriterien und die damit verbundenen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung sowie die Begründung der gegenständlichen 1. Änderung werden somit in Summe als gegeben erachtet.

Die infrastrukturelle Erschließung ist gesichert. Im südlichen Bereich verläuft eine Hauptwasserleitung. Ebenso sind die Abwasser- und Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Hinsichtlich der Nutzung soll eine bedarfsgerechte kleinteilige Wohnnutzung ermöglicht werden, welches insbesondere auch den Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens gerecht wird.

4 Sonstige planungsrechtliche Belange - Hinweise

4.1 Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe

Das landwirtschaftliche Anwesen Am Hauchen 11, FINr. 362, ist bereits jetzt teilweise von Norden und Osten her mit Wohnbebauung umgeben, kann sich aber nach Süden und Westen noch entwickeln. An den landwirtschaftlichen Betrieb Am Hauchen 8, FINr. 353, schließt im Süden bereits eine Wohnbebauung an, dieser Betrieb hat Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Norden und Osten. Im Anwesen Am Katzensteig 2, FINr. 359 wird eine Landwirtschaft im Nebenerwerb mit Jungviehhaltung betrieben. Die zusätzlich zugelassene Bebauung sollte diesen Bestand annehmen und die sich evtl. ergebenden landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) zu jeder Tages- und Nachtzeit entschädigungslos dulden. Die Gefahr einer Verschlechterung der bestehenden Situation ist aufgrund des eng gefassten Geltungsbereiches als gering einzuschätzen.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Der auf dem Flurstück 395 vorhandene landwirtschaftliche Weg sollte in seinem Bestand gesichert werden und von jeglicher Überbauung freigehalten werden. Die Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke sowie die dauerhafte Zugänglichkeit sollten gewährleistet sein .

4.2 Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Aufgrund der teilweise vorhandenen Gebäudegrößen sieht die Satzung vor, dass auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Geltungsbereich der Satzung künftig nicht mehr die öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 2 Nrn. 1 und 7 BauGB entgegengehalten werden können.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stein-geräte, Scherben, Knochen etc.) sollten Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG beachtet werden:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

4.4 Energieeffiziente Bauweise

Es wird empfohlen, bei der Planung de Gebäude auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

4.5 Brandschutz

1. Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche: Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sollten aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes beachtet und eingehalten werden. Ganzjährig befahrbar auch im Winter.
2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes: Die Feuerwehr ist nicht in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort, alle 2. Rettungswege sollten baulich ausgeführt werden.
3. Löschwasserversorgung: Anforderungen nach DVGW W 405: Es sollte eine Löschwassermenge von 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem sollte die erste Entnahme innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein (AGBF-Bund). Je nach Bauprojekt auch mehr. Auch hier sollte die Zufahrt ganzjährig frei sein.
4. Brandfrüherkennung: Alle Schlafräume und Rettungswege sollten mit mind. vernetzen Rauchmeldern ausgestattet werden.

4.6 Wasserrechtliche Belange

Regenwasser ist möglichst weitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser kann gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal oder sofern dies nicht möglich ist, in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Regelungen des DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten. Bei Entwässerungsflächen, die kleiner als 1000m² sind, ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser), bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich. Bei Flächen, für welche die NWFreiV nicht anwendbar ist, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung des Weiler Berg erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz zur Öffentlichen Kläranlage der Gemeinde Missen-Wilms. Neu hinzukommende Gebäude sind Abwasserentsorgung anzuschließen.

4.7 Hangwasser/Kellergeschosse

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Wasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstand sind alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht auszuführen bzw. so auszuführen, dass durch Starkregen und / oder Schichtwasser kein Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfiehlt ausdrücklich den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

4.8 Baugrund

Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des

Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bau-
grunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro im Rah-
men der Erschließungs- und Objektplanung empfohlen.

4.9 Bodenschutz

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Der Boden sollte nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Mögliche Erschließungswege sollten bodenschonend befahrbar sein (z.B. durch Nutzung lastenverteilender Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Vorhandener Oberboden sollte nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung geschützt werden. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichen dem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sollten geschont, getrennt abgetragen, fachgerecht zwischengelagert und vor Verdichtung geschützt werden.
- Die maximale Haufwerkshöhe sollte auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund begrenzt werden.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.

4.10 Hauptwasserleitung

Im Plangebiet verläuft eine gemeindliche Hauptwasserleitung. Der Leitungsverlauf sowie ein beidseitiger Schutzstreifen sollten von jeglicher Überbauung und von Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen freigehalten werden. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sollte ein noch festzulegender Mindestabstand zur Rohrachse der Wasserleitung eingehalten werden. Die Zugänglichkeit der Leitung für Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung sollte dauerhaft gewährleistet sein.

4.11 Artenschutz

Im Zuge der 1. Änderung der Außenbereichssatzung des Weilers Berg in Missen-Wilhams sollten mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Nach gutachterlicher Relevanzprüfung vorhandener Habitate kommt es, bei Berücksichtigung allgemeiner Schutzzeiten (s. § 39 BNatSchG) nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Sollten Gehölzrodungen im Bereich der geschlossenen Heckenstruktur zwischen Viehweide und westlicher Wohnbebauung notwendig werden, so sollten diese zum dauerhaften Erhalt lokaler Heckenbrüterpopulationen, wie z.B. der Klappergrasmücke und des Stieglitzes ausgeglichen werden.

Maßnahme zum lokalen Erhalt potenzieller Brutplätze von Stieglitz und Klappergrasmücke

Zum Erhalt potenzieller Brutplätze möglicher, vorkommender saP-relevanter Arten, sollten bei Eingriffen in geschlossene Heckenstrukturen im zentralen Geltungsbereich, auf einer Fläche von insg. ca. 100 m² Dorn- und Beersträucher (z.B. Weißdorn, Schlehe, Holunder, Traubenkirsche, Vogelkirsche) gepflanzt und ein Krautsaum aus heimischen Stauden, wie z.B. Karden und Disteln als Futterpflanzen angelegt werden. Dies führt zu einem erhöhten Nahrungsangebot für die Vögel und trägt zur Optimierung des Habitates als Ergänzung zu den im Umfeld verbleibenden Hecken bei.

Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen entsprechend § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar erfolgen.

Allgemeine Bauzeitenregelung

Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. Oktober und 29. Februar beginnen und kontinuierlich fortgeführt werden. Alle Baumaßnahmen während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Anfang März – Ende Oktober) sollten nach Möglichkeit auf die Tagzeit (Tageslichtbaustelle) beschränkt werden.

Fledermausfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden sollte darauf geachtet werden, dass die angrenzenden Bestandsgehölze und das angrenzende Grünland nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze und des Grünlandes als Jagdhabitat bzw. potentieller Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Geltungsbereich ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel

mit ≤ 2.700 Kelvin, nach unten gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

4.12 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Missen-Wilhams erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

5 Technische Infrastruktur

5.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße Am Hauchen, die im Osten an die Kreisstraße OA22 angebunden ist. Von der Straße Am Hauchen zweigt im Süden die Straße Am Katzensteig ab. Die Straßen führen zum Teil durch den Weiler Berg, zu Privatgrundstücken, wo Sie enden.

5.2 Trink-/ und Abwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

Die Abwasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an den gemeindliche Abwasserkanal gesichert.

5.3 Strom/Gas

In der Gemeinde Missen-Wilhams ist die Stromversorgung durch verschiedene Anbieter gewährleistet. Die Grundversorgung wird von der Allgäuer Überlandwerk/AllgäuNetz bereitgestellt. Durch den Bereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung verläuft eine Freileitung des Stromversorgers AÜW.

5.4 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu).

6 Naturschutzfachliche Belange

Da die Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Im Folgenden soll dennoch ein kurzer

Überblick der hier planungsrelevanten Umweltbelange gegeben werden, um erhebliche Auswirkungen ausschließen zu können.

6.1 Landschaftsbild

Der Weiler „Berg“ liegt in der Gemeinde Missen-Wilhams im Alpenvorland innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „voralpines Moor- und Hügelland (D66)“. Dieser Bereich umfasst die Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt, die aus Rippen der Süßwasser- und Meeresmolasse aufgebaut und stellenweise von Moränenmaterial der Würmzeit überlagert sind. Die Landschaft wird im Allgemeinen als gehölz- bzw. waldreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft beschrieben.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Weilers Berg in leicht erhöhter Lage. Das Relief weist im Umfeld eine leichte Steigung nach Nordosten auf, die in nordnordöstlicher Richtung zunimmt. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland bzw. Viehweide genutzt. Östlich schließen weitere Grünlandflächen an, nach Norden besteht ein Sichtbezug zu einem kleinen Waldstück. Von Süden und Westen wird der Bereich von Feldgehölzen begrenzt, wodurch die Einsicht aus diesen Richtungen eingeschränkt ist. Lediglich von Südwesten ist das Plangebiet von der südlich vorgelagerten Straße aus einsehbar. Die Umgebung des Erweiterungsbereiches weist insgesamt eine wohnbezogene und siedlungsrandtypische Prägung auf.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens kann die Rodung des Gehölzbestandes im südwestlichen Teil notwendig werden. Dadurch würde ein größerer Sichtbereich aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung entstehen. Da das Umfeld des Erweiterungsbereiches insgesamt bereits eine siedlungsrandtypische Prägung mit vorgelagerten Wohnnutzungen aufweist, ist jedoch keine maßgebliche Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden topographischen Verhältnisse, der randlichen Eingrünung sowie der Vorbelastung durch vorhandene Siedlungsstrukturen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild insgesamt als gering zu bewerten.

6.2 Boden, Fläche und Wasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) von Bayern innerhalb des jüngeren Teils der unteren Süßwassermolasse aus der sich überwiegend Braunerden und gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) oder Schluff- bis Lehm- kies (Jungmoräne) entwickelt haben. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird gemäß der Bodenfunktionskarte (BFK25) als mittel eingestuft. Da die zur Überbauung vorgesehene Fläche derzeit größtenteils unversiegelt ist, gehen mit der Umsetzung des Vorhabens die natürlichen Bodenfunktionen in dem von Versiegelung betroffenen Bereich verloren oder werden stellenweise erheblich eingeschränkt. Beim Projektgebiet handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich genutztes Grünland, das südlich und westlich bereits unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper anschließt. Eine Zerschneidung bislang ungestörter Freiräume ist somit mit Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden.

Im Planungsraum sowie in dessen näherem Umfeld sind weder Wasserschutzgebiete ausgewiesen noch Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der topographischen Situation ist jedoch mit dem

Auftreten von wild abfließendem Hangwasser aus nördlicher Richtung zu rechnen. Der Baugrund wird in der Region zudem als wasser- und setzungsempfindlich beschrieben. Insbesondere bei feuchten Bodenverhältnissen kann daher eine eingeschränkte Befahrbarkeit der Fläche gegeben sein. Dies ist im Rahmen der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen. Von der geplanten Wohnnutzung gehen grundsätzlich keine erheblichen Gefährdungen für Grund- und Oberflächenwasser aus. Mögliche Beeinträchtigungen infolge von Unfällen oder unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind hierbei nicht Gegenstand der regulären Betrachtung.

Im Zuge der Planung ist darauf zu achten, die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten. Bodenversiegelungen sind daher auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, um die natürlichen Bodenfunktionen möglichst weitgehend zu erhalten und die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht weiterhin zu ermöglichen.

6.3 Immissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine größeren gewerblichen oder industriellen Nutzungen vorhanden, sodass insoweit keine relevanten Vorbelastungen bestehen. Bestehende Vorbelastungen ergeben sich im Wesentlichen durch die umliegende land- und forstwirtschaftliche Nutzung in Form von Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sowie durch die angrenzenden Wohnnutzungen. Diese entsprechen jedoch dem für den ländlichen Raum typischen und hinzunehmenden Maß.

Aufgrund der geringen Frequentierung der von Westen nach Osten verlaufenden Erschließungsstraße ist nicht von erheblichen verkehrsbedingten Lärmimmissionen auszugehen. Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen können allenfalls während der Bauphase auftreten. Diese lassen sich bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und unter Anwendung geeigneter Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß begrenzen. Zusätzliche erhebliche Immissionsbelastungen sind durch das Vorhaben selbst nicht zu erwarten.

6.4 Natur und Artenvielfalt

Für den Geltungsbereich sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend Flächen von geringer Bedeutung betroffen. Der nordöstliche Teilbereich, in dem die geplante Zufahrt und Bebauung vorgesehen sind, wird derzeit intensiv als Viehweide genutzt und ist aufgrund der artenarmen Grünlandausprägung von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Der westliche Teilbereich wird bereits als Gartenfläche des bestehenden Wohngebäudes genutzt; konkrete bauliche Eingriffe sind dort nicht vorgesehen. Eine erhöhte ökologische Bedeutung kommt der im zentralen Geltungsbereich verlaufenden Gehölzreihe aus heimischen Laub- und Nadelgehölzen sowie der solitären Rosskastanie im Bereich der Zufahrt zu.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete nach §§ 23–29 BNatSchG befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch unmittelbar daran angrenzend. Vorkommende Biotopflächen im weiteren Umfeld, darunter Hecken- und Feldgehölze, Magerrasen sowie Extensivgrünland, werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte infolge der geplanten Änderung der Außenbereichssatzung und der damit verbundenen Nutzungsänderung wurde durch LARS consult am 21.04.2026 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des betreffenden Bereiches durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dieser Prüfung dargelegt.

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs besitzen eine Funktion als potenzielles Bruthabitat für häufige Vogelarten sowie in eingeschränktem Umfang auch für einzelne planungsrelevante Gehölzbrüter (z.B. Klappergrasmücke, Stieglitz). Da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung kein Besatz entsprechender Brutplätze festgestellt wurde, ist von einem Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugehen. Das Intensivgrünland kann zwar als Nahrungshabitat für einzelne Greifvogelarten (u.a. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Schwarzmilan) dienen, besitzt aufgrund vergleichbarer Nahrungsflächen im Umfeld jedoch keine essentielle Bedeutung.

Fledermausquartiere innerhalb des Geltungsbereichs können ausgeschlossen werden. Die Heckenstrukturen übernehmen jedoch potenziell eine Funktion als Leitstruktur und in untergeordnetem Umfang auch als Jagdhabitat. Aufgrund der kleinräumigen Planung und der voraussichtlich nur geringen Unterbrechung der Gehölzstruktur ist jedoch keine erhebliche Betroffenheit der Artgruppe zu erwarten. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten, von Tagfaltern innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Zauneidechse können aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben überwiegend Eingriffe in naturschutzfachlich geringwertige Flächen verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten gemäß §39 BNatSchG nicht zu erwarten. Sofern Eingriffe in die bestehende Heckenstruktur erforderlich werden, ist zur dauerhaften Sicherung der Habitatfunktion für lokale Heckenbrüter eine naturschutzfachliche Aufwertungs- oder Ersatzmaßnahme in Form einer flächengleichen Neupflanzung einer Gehölzstruktur vorzusehen.