

Gemeinde Seeg
Außenbereichssatzung "Riedegg"

Fassung 16.05.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung 4
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 5
4	Hinweise und Zeichenerklärung 6
5	Satzung 14
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 16
7	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 19
8	Begründung – Sonstiges 22
9	Begründung – Bilddokumentation 24
10	Verfahrensvermerke 25

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 1.6 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)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Riedegg" der Gemeinde Seeg. (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig
- Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

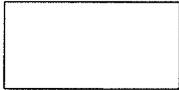
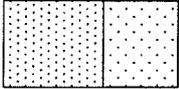
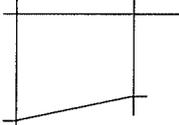
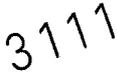
3

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung) |
| 4.2 |  | Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung) |
| 4.3 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung) |
| 4.4 |  | Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung) |
| 4.5 | 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. |
| 4.6 | 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° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden. |
| 4.7 | Nachhaltige Ressourcennutzung | Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung |

von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.8 Natur- und Artenschutz

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.9 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.

4.10 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 Verschlechterungsverbot 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.

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.

4.11 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer

Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Seeg ausdrücklich empfohlen.

4.12 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 eingekoferte 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.

4.13 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 aussagekräftiger 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 Vorhabenträger 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 klimaanangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shop-link/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

- 4.14 Geruchsmissstände innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Nutzungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu dulden.
- 4.15 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.
- 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.

4.16 Ergänzende Hinweise

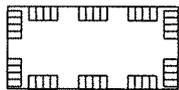
Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 12/2022

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

4.17



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches

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 Grün-

fläche 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 Schnitthecke) unzulässig.

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 Gemeinderat der Gemeinde Seeg die Außenbereichssatzung "Riedegg" in öffentlicher Sitzung am 26.06.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Riedegg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.05.2023.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben 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.

Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung "Riedegg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.05.2023. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 16.05.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

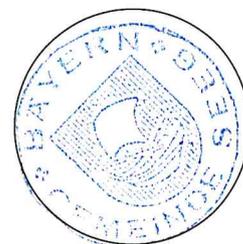
§ 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung "Riedegg" der Gemeinde See tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Seeg, den 37.23.

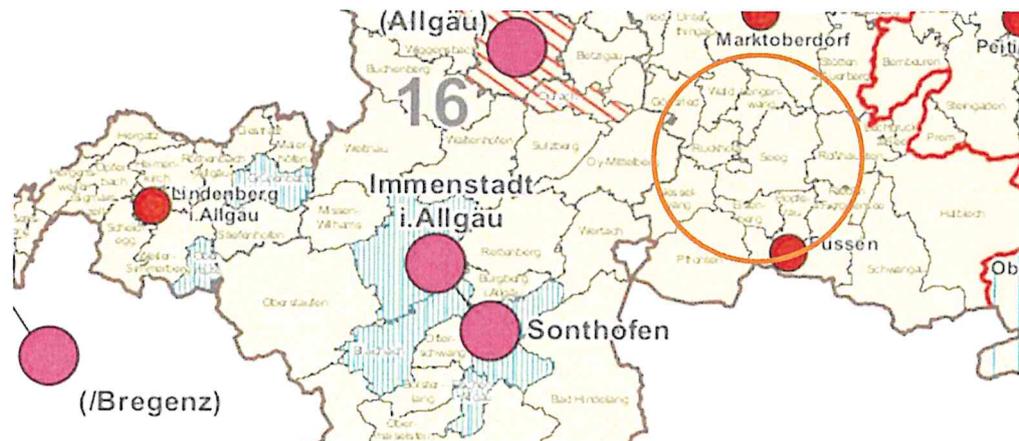


(L. Schnatterer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

- 6.1.1 **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**
- 6.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich südöstlich des Hauptortes von Seeg und erstreckt sich über den Weiler "Riedegg".
- 6.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3107, 3108/2 (Teilfläche), 3109 (Teilfläche), 3111 (Teilfläche), 3113 (Teilfläche), 3113/2, 3114 (Teilfläche), 3115 (Teilfläche), 3115/1, 3115/2, 3116 (Teilfläche), 3116/1, 3116/2, 3117, 3118, 3119 (Teilfläche), 3120, 3121/2, 3122/2, 3122 (Teilfläche), 3123, 3123 (Teilfläche), 3123/1, 3126/2 (Teilfläche), 3126/3 (Teilfläche), 3128 (Teilfläche), 3128/1, 3131 (Teilfläche), 3132 (Teilfläche), 3137 (Teilfläche), 3142 (Teilfläche), 3211/8 (Teilfläche), 3211/1 (Teilfläche), 3241/2 (Teilfläche), 3329/1 (Teilfläche) und 3334/1 (Teilfläche).
- 6.2 **Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**
- 6.2.1 **Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**
- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen mit Oberlauf des Lech geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche bestehende Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 6.2.2 **Erfordernis der Planung**
- 6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Bebauung der Grundstücke 3116/2 und 3115/2. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Bei dem Bereich handelt es sich um einen "bebauten Bereich im Außenbereich", welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in diesem Bereich wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte Belange nicht entgegen gehalten werden können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.2.3 **Übergeordnete Planungen**
- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).
- 6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



6.2.3.3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Natur und Landschaft



6.2.3.4 Die Gemeinde Seeg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, dieser umfasst allerdings lediglich die Ortslage, sodass der Weiler "Riedegg" vom Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht erfasst ist.

6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Riedegg" befindet sich ein Baudenkmal auf der Fl. Nr. 3107 im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne nähere Bestimmungen der Zulässigkeit im Rahmen einer Außenbereichssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Für Hauptgebäude wird die Dachform "Satteldach" festgesetzt. Diese Dachform fügt sich in die Umgebung ein.

- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Bereich "Riedegg" die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebauliche geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.
- 6.2.4.3 Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Außenbereichssatzung "Riedegg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
- 6.2.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**
- Um zukünftig im Weiler "Riedegg" neben Wohnnutzung ggf. auch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zu erstrecken.
- 6.2.5.1 Als Dachform wird für neu errichtende Hauptgebäude lediglich das Satteldach zugelassen, da diese Dachform den örtlichen Vorgaben der bestehenden Gebäude entspricht. Durch diese Beschränkung werden ebenfalls die städtebauliche Situation sowie der örtliche und landschaftliche Bezug gewahrt.
- 6.2.5.2 Auf weitere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wurde verzichtet.

-
- 7.1 Umweltprüfung/Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 7.1.1 Umweltprüfung
- 7.1.1.1 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 Außenbereichs-Satzung "Riedegg" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).
- 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 7.1.2.1 Bei der Außenbereichssatzung "Riedegg" 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).
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- 7.2.1 Beschreibung des Landschaftsraumes
- 7.2.1.1 Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Riedegg" liegt etwa 0,5 km südöstlich der Ortschaft Seeg. Am östlichen Rand des Plangebiets vereinen sich der "Schwarzenbach" und der "Lobach" zum "Lobach". Die Bachstrukturen sind als kartiertes Biotop ohne Schutz des § 30-BNatSchG gelistet und zählen als Gewässer III- Ordnung. Gemäß § 38 WHG sowie Art. 12 Abs. 1 BayWG ist an den an das Plangebiet angrenzten Bachläufen ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich ist acker- und gartenbauliche Nutzung verboten, wovon private Gärten und Kleingärten jedoch ausgeschlossen sind. Riedegg ist über die "Bahnhofstraße" mit dem Hauptort verbunden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Wohnhäuser von denen manche als Ferienhaus genutzt werden. Umgeben wird der Weiler von landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche sich hauptsächlich aus Grünlandnutzung zusammensetzen. Etwas weiter südlich in ca. 300 m Entfernung findet sich der Waldbestand "Kleinfilz", welcher als Moorkomplex gelistet ist. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da sich etwaige neue Gebäude in die Strukturen der Bestandsbebauung einfügen. Innerhalb des bestehenden Weiler sind keine biotoprelevanten Strukturen vorhanden. Lediglich ein paar kleiner Gehölzgruppen konnten ausgemacht werden. 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.

7.2.1.2 An das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet "Sulzschneider Moore" (Gebiets-Nr. 8329-303). Das Gebiet zeichnet sich durch seinen nahezu unerschlossenen, ungestörten und moortypischen Charakter aus und zählt zu den bedeutenden Zentren für Eiszeitrelikte in Bayern.

Folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet gemeldet: Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*), Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*), Groppe (*Cottus gobio*), Goldender Scheckenfalter (*Euphydryas aurinia*), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*), Sumpf-Glanzkräuter (*Liparis loeselii*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*), Kleine Flussmuschel (*Unio crassus*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*) und Vierzählige Windelschnecke (*Vertigo geyeri*).

Des Weiteren kommen die Lebensraumtypen (LRT) des Anhang I der FFH-Richtlinie "Pfeifengraswiesen" (6410), "Kalkreiche Niedermoore" (7230) und "degradierte Hochmoore" (7120) in benachbarter Nähe zum Plangebiet vor. Besonders die gem. § 30 BNatSchG ausgewiesenen Biotop Streuwiesen "Buigen, Riedegg und beim Kleinmösel (O Seeg)" (Nr. 8329-1033-010) sowie "Nasswiesen Buigen, Riedegg, Bichelfeld" (Nr. 8329-1031-004) befinden sich in der Nähe der ausweisenden Fläche. Weitere relevante Biotopstrukturen werden durch den "Lobach" getrennt. Die geschützten Biotope reagieren empfindlich auf den Eintrag von Nährstoffen und sind vor negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu bewahren. Zudem dienen Moorböden der Speicherung von CO₂ und nehmen eine entscheidende Rolle im Klimaschutz ein. Um erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet 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 LRT 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. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch eine Bebauung zu erwarten. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die geplante Außenbereichssatzung im Schutzgut Klima/Luft sowie Boden mit

keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Für das Schutzgut Wasser gilt es, den Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten und den Eintrag wasser-schädlicher Stoffe zu verhindern. Durch das in unmittelbarer Reichweite befindliche FFH-Gebiet, sowie die räumliche Nähe zu geschützten Biotopen, ist das Schutzgut Schutzgebiet/Biotop von hoher Bedeutung. Durch entsprechende Maßnahmen lassen sich Beeinträchtigungen jedoch vermeiden. Auch innerhalb des Schutzgutes Arten und Lebensräume, ist durch die geringe Ausprägung geeigneter Lebensraumstrukturen im Plangebiet von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

8.1.2.2 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).

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,48 ha

8.2.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

8.2.2.1 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Seeg

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

8.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: EWR Reutte in Füssen

8.2.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu, Marktoberdorf

8.3 Zusätzliche Informationen

8.3.1 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 16.05.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.05.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet.

Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2023 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.3: Unzulässigkeit von Krüppelwalmdächern
- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmals auf der Fl. Nr. 3107
- Anpassung und Ergänzung der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Nordwesten in
Richtung Plangebiet



Blick vom Plangebiet
nach Nordwesten



Blick von Westen in
Richtung Plangebiet



10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.03.2023. Der Beschluss wurde am 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 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 öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.04.2023 bis 08.05.2023. (Billigungsbeschluss vom 20.03.2023; Entwurfsfassung vom 06.02.2023; Bekanntmachung am 29.03.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 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 29.03.2023 (Entwurfsfassung vom 06.02.2023; Billigungsbeschluss vom 20.03.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 über die Entwurfsfassung vom 16.05.2023

Seeg, den 3.7.23



(L. Schnatterer, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Riedegg" in der Fassung vom 16.05.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.06.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Seeg, den 3.7.23



(L. Schnatterer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 7.7.23 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Riedegg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Seeg, den 3.7.23



(L. Schnatterer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.02.2023

Plan geändert am: 16.05.2023

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

Projektleitung C. Berberich

Landschaftsplanung M. Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. C. Berberich)

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