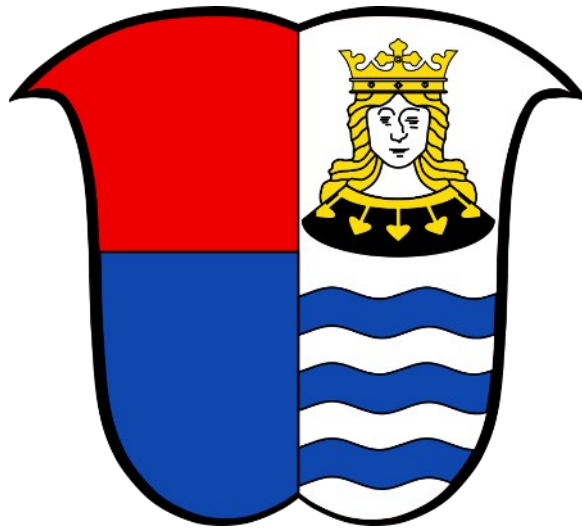


Markt Obergünzburg  
Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung  
„Mindelberg, 1. Änderung“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Entwurf  
i. d. Fassung vom 14.04.2026

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung

Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## Markt Obergünzburg für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Mindelberg, 1. Änderung“

### Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Mindelberg wird um Teilflächen der Fl.-Nr. 571 und 572, Gemarkung Willofs, gemäß Planzeichnung erweitert.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,9 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.04.2026.

### § 3 Änderungen

- 3.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt den Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich "Mindelberg" i.d.F. vom 01.10.2013.  
Die Festsetzungen durch den Satzungstext bleiben unverändert.

### § 4 Hinweise und Empfehlungen

#### 4.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

#### 4.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen:

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 4.3 Brandschutz

Zum Schutz der angrenzenden Biotopflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 m Abstand

dazu haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.  
Dies betrifft insbesondere die Flächen westlich der Straße „Mindelberg“.

#### 4.4 Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 4.5 Artenschutz:

Aus Artenschutzgründen sind notwendige Gehölzentnahmen in der Zeit vom 01.10. - 28.02. vorzunehmen. Zudem ist bei den Gehölzentnahmen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden (Höhlen- und Spaltenbewohner, wie Fledermäuse, Bilche, Vögel dürfen nicht gestört, verletzt oder getötet werden.). Die Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Einzelbaugenehmigung. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen (warmweiße LEDs). Die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Zudem dürfen nur Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten und nicht seitlich bzw. nach oben abstrahlen. Das Lampengehäuse muss staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten!) und die Gehäusetemperatur darf außen max. 40 Grad betragen. Zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind an entsprechenden Glasflächen, Vorkehrungen zur Verringerung des Vogelschlages zu ergreifen. Wirksame Maßnahmen sind z.B. unter <https://www.vogelwar-te.ch/de/ratgeber/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden/> oder in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

### § 5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Mindelberg, 1. Änderung“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.04.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den

---

Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Mindelberg wird um Teilflächen der Fl.-Nr. 571 und 572, Gemarkung Willofs, gemäß Planzeichnung erweitert. Der Weiler Mindelberg liegt östlich von Ronsberg im Gemeindegebiet des Marktes Obergünzburg. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 3,9 ha auf.

Das ursprüngliche Gebiet wird um ca. 1.650 m<sup>2</sup> im Südosten erweitert. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1)

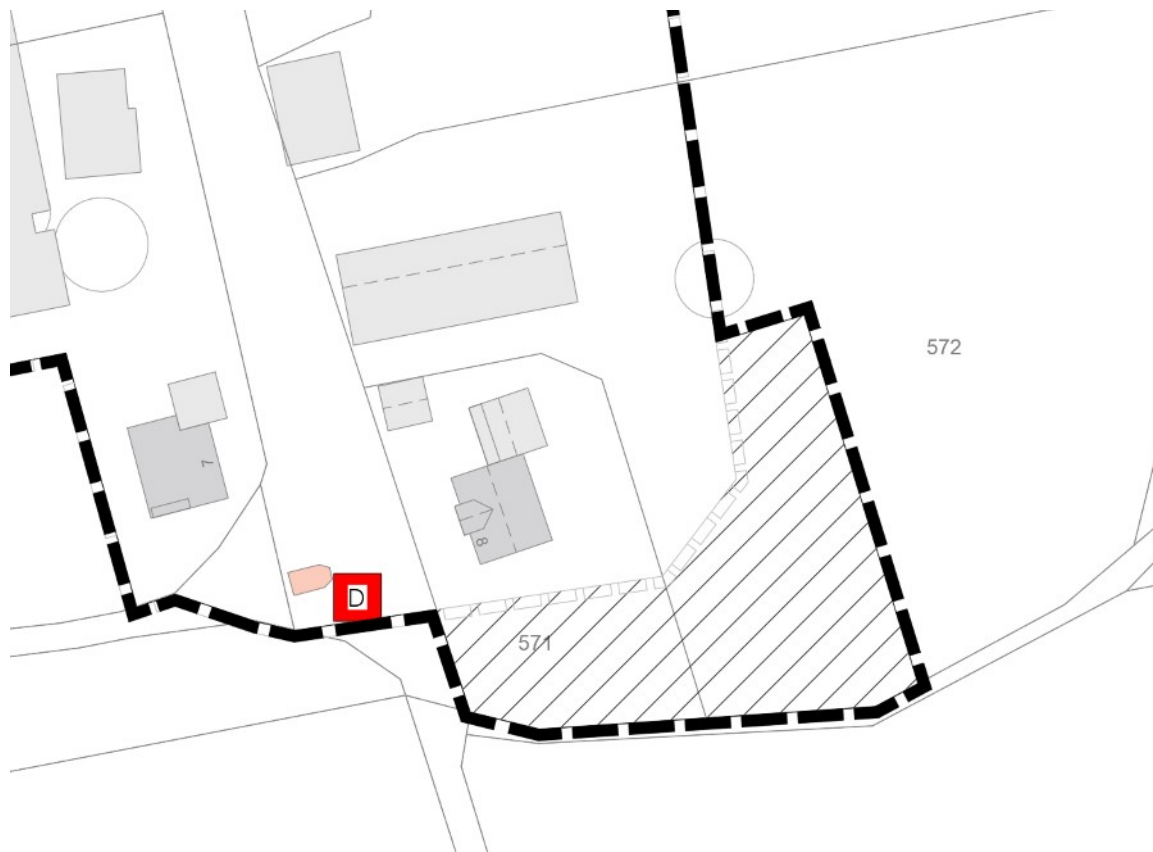


Abbildung 1: Erweiterungsflächen im Süden von Mindelberg, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Für den Bereich liegt bereits die Außenbereichssatzung „Mindelberg“ in der Ausfertigungsfassung vom 15.10.2013 vor. Der Marktgemeinderat Obergünzburg hat mit dieser Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Mindelberg“, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB und kleineren Handwerksbetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Vorhaben in diesem Bereich unterliegen damit der Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m § 35 Abs. 6 BauGB. Im Übrigen bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB von dieser Satzung unberührt. Die soll künftig auch im arrondierten Randbereich gültig sein.

### 3. Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Gegenüber der Uraufnahme mit um etwa 8 Gebäude von ca. 1890 sind ab den 1980er Jahren mehrere Gebäude dazugekommen. Ein gutes Dutzend Wohngebäude, die im Wesentlichen im Kontext mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen entstanden sind und daher mit einem Wirtschaftsteil direkt verbunden bzw. als Austragshaus in die direkte Nachbarschaft des Elternhofes gesetzt wurden, bilden nun diese Ortslage. Mistlegen, Silagen und großzügige Gartenanlagen zeigen ebenfalls dies stark landwirtschaftlich geprägte Entstehungsgeschichte auf. Nach Westen ist der Weiler mit einer gut entwickelten Feldgehölzhecke eingegrünt, im Übrigen liegen nur spärlich und vereinzelt Gehölze zur landschaftlichen Einbindung zum Tragen. Bisher liegen nur vereinzelt und vor allem auf landwirtschaftlichen Gebäuden Solarenergieanlagen vor. Mistlegen und Güllegruben sind zahlreich vorhanden.

Naturhaushaltliche Belange:

Nach Regionalplan liegt Mindelberg im Vorranggebiet für die Wasserversorgung Nr. WVR 50 a „Webams-Mindelberg, Gde. Eggenthal, Markt Obergünzburg“

Nach Biotopkartierung liegen westlich der Ortslage Gehölzhecken: Biotopkartierung Flachland Nr. 8128-0083-012

Das FFH-Gebiet nach Natura-2000 „Mindelquellgebiet“ DE 8028-3714 liegt ca. 500 m nördlich des Geltungsbereiches, mit einigen Biotopen, Ökoflächen und weiteren wertvollen Grünstrukturen und zieht sich bis in die östlichen Bereiche bei Obermelden. Die Darstellungen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ beinhalten diese Flächen, jedoch nicht die Bereiche südlich der Flächen.

Relief:

Der Weiler liegt auf Höhen um 817 m NHN im Süden und bis ca. 823 m NHN im Norden. Zum Mindeltal im Norden und Osten fällt das Gelände wieder ab auf ca. 760 - 740 m NHN. In südliche Richtung fällt der Bereich insgesamt sehr flach ab.

Bodenverhältnisse:

Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Typ 37) liegen rißzeitlichen Moränen (Till) auf (Typ R<sub>1</sub>g - Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig) auf. Die Bodenschätzung geht von lehmigen Böden sehr guter Zustandsstufe und mittleren Wasserverhältnissen (L I<sub>c</sub> 2) aus.

Denkmalschutz:

Bei der bestehenden kath. Kapelle vierzehn Nothelfer im Süden des Weilers handelt es sich um ein Baudenkmal (D-7-77-154-43) aus der 1. Hälfte des 18. Jh. Sofern im Nähebereich der Kapelle ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, bittet das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für prakt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, jeweils gehört zu werden.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes.

#### 4. Planung

Mit dem Verbleib im Außenbereich ist gewährleistet, dass nicht nur der Bestandsschutz der Landwirtschaft sondern auch die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe bestehen bleibt. Den nachrückenden landwirtschaftsfremden Nutzungen wird ein gesteigertes Maß an Rücksichtnahme gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben abverlangt und auch zugemutet. Mit dem Verbleib im Außenbereich soll auch gewährleistet werden, dass immissionsschutzrechtliche Abwehrensprünge der nicht landwirtschaftlichen Anwohner grundsätzlich nicht als solche abzuwehrenden Beschränkungen für noch bestehende landwirtschaftlichen Betriebe in Betracht kommen.

Nicht privilegierten sonstigen Vorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei ihnen aber nicht die beiden oben genannten Bedingungen entgegengehalten werden können, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan stünden oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit der Außenbereichssatzung sind neben Wohngebäuden auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein. Die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben tragen mit dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die zugrundeliegenden Festsetzungen der Satzung von 2013 bleiben bestehen. Lediglich der Geltungsbereich wird geringfügig nach Südosten erweitert.

Es wird empfohlen, geeignete Dachflächen mit dachparallelen Solarenergieanlagen zu versehen und auf den Grundstücken Zisternen mit Rückhaltevolumina zum Auffangen und zur Nutzung von Regenwasser einzubringen, um den Gebietswasserhaushalt zu begünstigen und die Gebietsversorgung zu entlasten.

Die Lage im **Vorranggebiet für Wasserversorgung** und die Nähe zum Brunnen führt dazu, dass Grundwasserwärmepumpen keine Aussicht auf Genehmigung haben.

Bauvorhaben für Wohnnutzungen sind nach zugrundeliegender Satzung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt

Wohnnutzungen müssen **Immissionen aus der Landwirtschaft** mit gesteigerter Rücksichtnahme begegnen.

