

**Gemeinde Mittelstetten
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„An der Mühle“**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 06.12.2021, 07.11.2022, 04.03.2024 geändert 04.04.2024, 21.10.2024

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Präambel:

Die Gemeinde Mittelstetten erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10, § 215a Abs. 1 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. 2024 S. 257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 21.10.2024
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Arten-
	listen Gehölzarten und Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 21.10.2024



WA1	
GRZ 0,25	II
Gebäudetyp S, F, M	O

WA2	
GRZ 0,25	II
Gebäudetyp S, F, M	O

ausgefertigt
Mittelstetten, 10. DEZ. 2024

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister



NORD
M: 1/1000

B FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer, hier z.B. Teilgebiet 1

Nicht zulässig sind:

- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und -Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.

GRZ 0,25

Zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GRZ 0,25

2.2.

Die zulässige Grundflächenzahl kann um max. 20% für Balkone, Loggien, nicht-überdachte und überdachte Terrassen überschritten werden.

2.3.

Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt **0,60** überschritten werden.

2.4.

II

Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO¹, als Höchstmaß, hier zwei.

2.5.

Außenwandhöhe der Gebäudetypen

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).

2.6.

Firsthöhe der Gebäudetypen

Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unteren Bezugspunkt) bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

2.7.

Gebäudehöhe von Garagen

Die traufseitige Gebäudehöhe von Garagen wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußbodens der Garage bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand und beträgt max. 2,8 m.

2.8.

Firsthöhe von Garagen

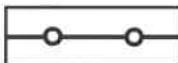
Die Firsthöhe von Garagen, deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußbodens der Garage bis zur Oberkante First und beträgt max. 4,3 m.

2.9.

510,2 m ü.NHN

Höhenbezugspunkt, hier z.B. 510,2 Meter über Normalhöhen-Null².

2.10.



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte

2.11.

Ga 510,2

Oberkante des Fertigfußbodens der Garage, bezogen auf Meter über Normalhöhen-Null als Höchstmaß, hier z.B. 510,2 m ü.NHN.

2.12.

Für Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe (gem. BayBO) im Mittel max. 2,5 m.

2.13.

Gebäudetypen

2.13.1.

Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“)

- Traufseitige Außenwandhöhe von 4,0 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchiebels/-haus um bis zu 1,6 m überschritten werden darf.
- Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

² Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

2.13.2. Gebäudetyp F (flaches Dach – „E+1“)

- Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindest- bis 6,0 m als Höchstmaß.
- Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

2.13.3. Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“)

- Traufseitige Außenwandhöhe von 6,0 m als Höchstmaß.
- Firsthöhe von 9,7 m als Höchstmaß.

2.13.4.

**Gebäudetyp
S/M/F**

nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“), Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“) und Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach – „E+1“) zulässig.

3. Bauweise - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1.



Es wird offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind die Parzellen Nrn. 1b, 4a, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15. Hier sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) mit einer mittleren Wandhöhe³ bis zu 3,4 m einer Dachneigung bis 23° und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 7,5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3.1.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.1.3. Der Gebäudetyp S ist nur bei Einzelhäusern zulässig.

3.2.



Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Baugrenze darf mit nicht-überdachten Terrassen auf einer Breite von bis zu 6 m und bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

3.3.



Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume.

3.4. Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

Zwischen Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und der Straßenbegrenzungslinie müssen Zu- und Abfahrten⁴ von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.

3.5. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

3.6. Nebengebäude

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bis zu einer Brutto-Grundfläche⁵ von 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt⁶ bis zu 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (Ziffer B 7.1) freizuhalten.

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt:

- bei Einzelhäusern mindestens 400 m² und
- bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) mindestens 250 m².

³ entsprechend Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a BayBO

⁴ im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

⁵ im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO

⁶ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

5. Verkehrsflächen

- 5.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2.  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Abwasserbeseitigung

- 6.1.  Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung:
 Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung
- 6.2. Die der Versorgung mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind in der „öffentlichen Grünfläche - Begleitgrün“ (Ziffer B 8.1.1) allgemein zulässig.

7. Hauptversorgungsleitungen

- 7.1.  Unterirdische Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 2 x 3,0 m
- 7.2.  Unterirdische Abwasserleitung

8. Grünflächen

- 8.1.  öffentliche Grünfläche⁷, mit der Zweckbestimmung:
- 8.1.1.  Ortsrand- und Trenngrün
- 8.1.2.  Begleitgrün
- 8.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrand- und Trenngrün sind auch wassergebundene Wege, Spielflächen und Parkbänke zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1.  Zu pflanzender Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 3 x v⁸, Hochstamm, StU⁹ 16 cm - 18 cm;
– Obstbaum: 2 x v, Hoch- oder Halbstamm, StU 10 cm - 12 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffern C 4.2 und C 4.3).
- 9.2.  Zu erhaltender Laubbaum
Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1 und C 4.2) vorzunehmen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 4 x v., Hochstamm, StU 20 cm - 25 cm;

⁷ Bei Grünflächen handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

⁸ 3 x v.: dreimal verschult

⁹ StU: Stammumfang in einem Meter Höhe vom Boden aus gemessen

- 9.3. Die öffentlichen Grünflächen (Ziffern B 8.1.1 und B 8.1.2) sind als arten- und kräuterreiche Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Initialansaat mit gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion¹⁰) durchzuführen (siehe Ziffer C 4.7).
- 9.4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen und
- je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind hierauf anrechenbar.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
- Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm;
- Obstbaum: 2 x v., Hoch- oder Halbstamm, StU 10 cm - 12 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffern C 4.3 und C 4.4).
- 9.5. Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.
- 9.6. Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Bäume sind diese durch zulässige Arten gemäß Artenliste Bäume (Ziffern C 4.3 und C 4.4) in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
- 10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**
- 10.1. Doppelhäuser
Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetyp, traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.
- 10.2. Hauptdachneigung und -dachform
Als Hauptdachform sind nur symmetrische, gleich geneigte Satteldächer mit mittig, über die längere Seite des Gebäudes¹¹, verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon ist **Gebäudetyp F**, hier sind auch Walm- und Zeltdächer zulässig. Die Hauptdachneigung beträgt:
- Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“) mindestens 35° bis höchstens 43°;
- Gebäudetyp F (flaches Dach - „E+1“) mindestens 15° bis höchstens 23° und
- Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach - „E+1+D“) mindestens 30° bis höchstens 38°.
Ausgenommen von der Hauptdachneigung und Hauptdachform sind zulässig:
- Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports). Hier sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° und Satteldächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 23° zulässig. Ausnahmsweise sind bei dem Gebäudetyp F auch flachgeneigte Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 23° zulässig.
- freistehende Nebengebäude, hier sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 23° zulässig.
- 10.3. Als Hauptdeckungsmaterial sind nur Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und braun zulässig.
Ausgenommen hiervon sind:
- Flachdächer – diese sind ab einer Fläche von 6 m² extensiv zu begrünen
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m² und
- Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

¹⁰ www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/artenschutz_pflanzen/gehoelze_saatgut/saatgut_produktion/index.htm

¹¹ aneinandergebaute Doppelhäuser gelten als Einheit, BVerwG U 24.02.2000 4 C 12/98

10.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Gaube ab einer Dachneigung von 35° oder als Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Wobei einzelne Gauben eine Breite von 1,8 m (Giebelgaube) und 2,5 m (Schleppgaube) nicht überschreiten dürfen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortsgang) von mindestens 2,0 m betragen.

Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Auf Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Stellplätzen (Carports) und Zwerchgiebeln sind Dachaufbauten nicht zulässig.

10.5. Einfriedung

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Zu der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (landwirtschaftliche Flächen Fl.-Nrn 318 und 79) und zu der nördlichen und westlichen öffentlichen Grünfläche (Ziffern B 8.1.1 und B 8.1.2) sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind zulässig:

- Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- Stützmauern zur Sicherung des Geländes mit einer Ansichtshöhe der Wand von bis zu 0,8 m; dabei muss zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3,0 m eingehalten werden und
- Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m.

Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur senkrechte Stäbe aus Holz oder Metall zulässig.

Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

10.6. Geländeänderungen

Aufschüttungen sind maximal bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt, darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig.

Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu den Stützmauern, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

11. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Die Zahl der notwendigen Stellplätze¹² beträgt:

- Für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche¹³, je 1 Stellplatz,
- für Einfamilienhäuser und Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung,
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV¹⁴.

12. Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

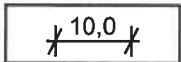
¹² im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO

¹³ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

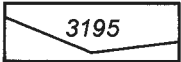
¹⁴ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 29.11.2023 (GVBl. 2023 S. 639)

13. Sonstige Planzeichen

- 13.1.  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 13.2.  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, ARTENLISTEN GEHÖLZARTEN UND EMPFEHLUNGEN
1. Planunterlage

- 1.1.  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 319/5

- 1.2.  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 7, außerhalb des Geltungsbereichs

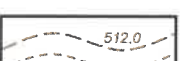
- 1.3.  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Schulstraße

- 1.4. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal Transverse Mercator Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung,
vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

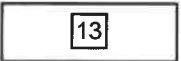
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Hinweise

- 2.1.  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 512,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1¹⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

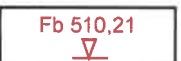
- 2.2.  Unterirdische Erdgasleitung (außerhalb des Geltungsbereichs)

- 2.3.  Unterirdische Abwasserleitung (außerhalb des Geltungsbereichs)

- 2.4.  Parzellennummer, hier z.B. 13

- 2.5.  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf etc. bzw. Straßenachse

- 2.6.  Bestehende Gehölze innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs

- 2.7.  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 510,12 m ü.NHN (Fb: Fahrbahn-geplant, Str: Straße vorhanden, FH: Firsthöhe, Sohle: Sohle Glonn) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes des Ingenieurbüros Binn vom 17.04.2022 bzw. der Erschließungsplanung Ingenieurbüros Lais Part-GmbH i.d.F. vom 03.04.2023.

2.8. Definition der Außenwandhöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, so dass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

¹⁵ Laserscan-Befliegung Schondorf in der Zeit vom 20.11.2018 - 20.03.2019. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugs-/referenzsystem: DHHN2016

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen¹⁶.

2.9. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betrieben können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends, auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.10. Glockenläuten

Es wird darauf hingewiesen, dass von der westlich in ca. 290 m Entfernung gelegenen Pfarrkirche „St. Sylvester“, beim Glockengeläut, mit Geräuschen zu rechnen ist.

2.11. Schallschutz

Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Für das Plangebiet ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1¹⁸ von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB erforderlich. Dies entspricht den Mindestanforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1 entsprechend den bauordnungsrechtlich eingeführten Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen¹⁹.

2.12. Luft-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelästigungen entstehen. So wird empfohlen, Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A) zu installieren und den Aufstellungsort durch Abstand, Abschirmung etc. weiter zu optimieren.

Auf die Infobroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“²⁰ wird verwiesen:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter im	
	Allgemeines Wohngebiet	Misch- bzw. Dorfgebiet
45 dB(A)	4 m	2 m
50 dB(A)*	7 m	4 m
55 dB(A)	13 m	7 m
60 dB(A)	23 m	13 m
65 dB(A)	32 m	23 m
70 dB(A)	49 m	32 m

Tab. 1: Anhaltswerte für Abstände bei Bebauungen, *) = Stand der Technik

„Die Tabelle enthält die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn.

Für die Berechnung der Abstände für vor eine Wand montierte Anlage wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte (Nacht-IRW) der TA Lärm verwendet, um die Geräusche weiterer Anlagen zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Zuschlag von sechs

¹⁶ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

¹⁷ Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-01 (Abschnitt 3.16) sind gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume:

Anmerkung 1 zum Begriff: Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

¹⁸ DIN 4109-1: **Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen**; Ausgabe: 2018-01, DIN Media GmbH,

¹⁹ Bayerische Technische Baubestimmung (BayTB) zurzeit Ausgabe 11-2023, BayMBI. 2023 Nr. 539 vom 15.11.2023

²⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.“

Als weitere Planungshilfe wird die Anwendung des Schallrechners²¹ empfohlen.

2.13. Baumschutz

Auf die DIN 18 920²² Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie der R SBB²³ wird hingewiesen.

2.14. Erdgasleitung und deren Schutzstreifen

Zur Sicherung des Schutzstreifens sind im Grundbuch der Parzellen Nrn. 7, 8, 9 und 10 Dienstbarkeiten einzutragen.

Demnach sind die Eigentümer verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. Insbesondere ist die Errichtung von Bauwerken, eine wesentliche Veränderung des Geländeniveaus und die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnder Sträucher untersagt. Zudem dürfen keine schwer transportierbaren Materialien dauerhaft gelagert werden. Zäune dürfen im Schutzstreifen nur ohne Fundamente und in nicht massiver, leicht demontierbarer Form errichtet werden.

2.15. Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der DIN Media GmbH zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutsches Patent- und Markenamt in München²⁴, bei der Hochschule München²⁵ und der Technische Universität München²⁶) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.

3. Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1. Grenze des wassersensiblen Bereiches

3.2. Landschaftsbestandteil: Gewässerrandstreifen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayStrWG)

3.3. Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Glonn (i.d.F. vom 25.03.1987)

3.4. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.5. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Dieser Bebauungsplan hält an der „Satzung der Gemeinde Mittelstetten über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ - zurzeit i.d.F. vom 26.01.2021 fest und übernimmt diese als örtliche Bauvorschrift in die Festsetzung (Ziffer B 12).

3.6. Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB²⁷ hingewiesen.

3.7. Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für

²¹ Bundesverband Wärmepumpe e.V.: www.waermepumpe.de/schallrechner/

²² DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, DIN Media GmbH

²³ R SBB: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

²⁴ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

²⁵ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

²⁶ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

²⁷ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gewähren, sofern zwingende Gründe dies erfordern oder eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Zulässige Gehölzfällungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02.) durchgeführt werden. Kann dieser Zeitraum aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden, ist z.B. durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung rechtzeitig vor der Baumfällung/Gehölzbeseitigung).

3.8. Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG²⁸ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.

3.9. Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986²⁹ ff) erstellt werden.

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral im Trennsystem. So wird das gesammelte Niederschlagswasser (Bauland und Verkehrsfläche) über einen Regenwasserkanal geleitet, in einem Rückhaltebecken gesammelt (bzw. zum Teil versickert) und edrosselt in die „Glonn“ eingeleitet.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

3.10. Starkregenereignisse, Sturzfluten

Zum Schutz der einzelnen Gebäude bei Starkregenereignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen, bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

3.11. Grund-, Schicht- und Stauwasser

In den Baugruben von unterkellerten Gebäuden kann bei hohen Wasserständen der Grundwasserspiegel angeschnitten werden bzw. es kann Schicht- oder Stauwasser aufgeschlossen werden, so dass dann eine Bauwasserhaltung erforderlich wird.

Für Bauten im Grundwasser und die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG bzw. § 8 WHG) rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Das Einbringen eines Kellergeschosses ins Grundwasser ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Das Wasser kann über eine offene Wasserhaltung abgeführt werden. Hierfür werden Pumpenschächte an den Grubenecken hergestellt, um das gesammelte Baugrubenwasser mit Schmutzwasserpumpen abzuführen. Bei einer sog. geschlossenen Wasserhaltung werden Bohrbrunnen eingerichtet.

Die Pumpmenge für eine Grundwasserabsenkung hängt von der Größe der Baugrube, dem erforderlichen Absenkbetrag und insbesondere der Durchlässigkeit (k_f -Wert) des Untergrun-

²⁸ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

²⁹ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

des ab. Für eine Absenkung des Grundwasserspiegels um ca. 1,0 m ist nach einer überschlägigen Berechnung bei einer Baugrubengröße von ca. 100 m² eine Pumpleistung von rund 2 bis 5 l/s erforderlich (bei einem k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s).

Die Gebäude reichen bis unter den Bemessungswasserstand. Gemäß DIN 18533³⁰ sind unter irdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereinwirkung Wasserdruck < 3 m). Lichtschächte sollen wasserdicht angebunden werden.

3.12. Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915³¹, DIN 19639³² und DIN 19731³³ hingewiesen.

3.13. Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes³⁴ und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“³⁵ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4. Artenlisten

4.1. Bäume 1. und 2. Ordnung für die Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün - entlang der Schulstraße

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides auch in Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 20 m
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Emerald Queen“		12 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 - 20 m	8 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 30 m	15 - 20 m
Tilia cordata auch in Sorten	Winter-Linde	18 - 25 m	12 - 15 m
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

4.2. Bäume 1. und 2. Ordnung für die Öffentliche Grünfläche - Ortsrand- und Trenngrün - entlang der Glonn

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Alnus glutinosa *	Schwarz-Erle	10 - 15 m	8 - 10 m
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 20 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 - 20 m	8 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Prunus padus *	Trauben-Kirsche	10 - 15 m	8 - 10 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 30 m	15 - 20 m
Salix alba *	Silber-Weide	15 - 20 m	10 - 15 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 25 m	12 - 15 m

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

* nur in Gewässernähe

³⁰ DIN 18533-1: „Abdichtung von erdberührten Bauteilen – Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze“, Ausgabe 2017-07 bzw. DIN 18533-1/A1: „Abdichtung von erdberührten Bauteilen – Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze; Änderung A1“, Ausgabe 2018-09, DIN Media GmbH

³¹ DIN 18915: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, DIN Media GmbH

³² DIN 19639: „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, DIN Media GmbH

³³ DIN 19731: „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, DIN Media GmbH

³⁴ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

³⁵ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“, vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

4.3. Bäume 2. Ordnung für Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche	10 - 15 m	6 - 10 m
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche	10 - 15 m	8 - 10 m
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Trauben-Kirsche	9 - 12 m	6 - 8 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 8 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eberesche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus domesticus	Speierling	5 - 8 m	3 - 5 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	8 - 15 m	7 - 10 m
Tilia cordata "Rancho"	Stadtlinde	8 - 12 m	4 - 6 m
Tilia cordata "Roelvo"	Stadtlinde	10 - 15 m	7 - 10 m

4.4. Bäume 3. Ordnung für Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 10 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 4 m
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche	5 - 10 m	3 - 4 m
Cornus mas	Kornelkirsche	5 - 6 m	3 - 5 m
Crataegus laevigata „Stricta“	Säulen-Weißdorn	5 - 7 m	2 - 3 m
Crataegus lavalley „Carrierei“	Apfeldorn	5 - 7 m	5 - 7 m
Crataegus x prunifolia	Weißdorn	6 - 7 m	5 - 6 m
Fraxinus ornus	Blumenesche	8 - 10 m	4 - 5 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	6 - 10 m	5 - 7 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 - 10 m	3 - 5 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Säulen-Mehlbeere	5 - 7 m	4 - 5 m
Obstbäume in Arten und regionalen Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

4.5. Artenliste Sträucher

Eine Verwendung einheimischer Sträucher zur Ein- und Durchgrünung der Privatgrundstücke oder zur Hinterpflanzung der offenen Einfriedungen (Zäune) der Baugrundstücke ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.6. Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und regionalen Sorten	

- 4.7. Geeignetes Saatgut für die öffentlichen Grünflächen bzw. für die Anlage arten- und kräuterreicher Extensivwiesen:
Gebietseigene Regio-Saatgutmischung „Blumenwiese“ mit einem 100%igen Kräuteranteil gemäß Positivliste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) oder Regio-Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Wiesen der Umgebung;
- 4.8. Das Anpflanzen von immergrünen fremdländischen, standortfremden Gehölzen wie z.B. Lebensbaum (Thuja Arten), Scheinzypresse (Chamaecyparis) und Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) ist nicht zulässig.
- 5. Empfehlungen**
- 5.1. Regenwasser und Brauchwasser
Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.
- 5.2. Gartenabfälle
Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
- 5.3. CO₂-Einsparung
Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten und den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.
- 5.4. Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 5.5. Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (Durchschlupfmöglichkeiten für Klein- und Mittelsäuger wie z.B. Igel), sollten bei Einfriedungen 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 5.6. Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040³⁶ Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



³⁶ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, bzw. Entwurf. Ausgabe 2023-02, DIN Media GmbH

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom 06.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 215a Abs. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 29.02.2024 mit Frist bis 18.03.2024 elektronisch an der Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 14.02.2024 (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2024, geändert 04.04.2024, mit der Begründung wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurden zwei leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden durch eMail vom 30.04.2024 mit der Frist bis 14.06.2024 elektronisch beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.10.2024 den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB) in der Fassung vom 21.10.2024 als Satzung beschlossen.



Mittelstetten, den 12. DEZ. 2024

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt



Mittelstetten, den 10. DEZ. 2024

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

11. DEZ. 2024

3. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mittelstetten und der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist ergänzend in das Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf (www.vgmammendorf.de, Navigation beachten) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (www.bau-leitplanung.bayern.de) zugänglich gemacht.



Mittelstetten, den 12. DEZ. 2024

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Mittelstetten
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan
„An der Mühle“**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 04.04.2024, 21.10.2024

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 82 41 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	13
4.	Verfahren	20
5.	Planerische Konzeption	21
6.	Planinhalt	24
7.	Auswirkungen der Planung	35
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	42

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Mittelstetten.

Die Entfernung zum Rathaus an der Schulstraße 9 in Mittelstetten beträgt ca. 120 m, zur Kindertagesstätte an der Glonnstraße Nr. 1 ca. 160 m und zur Grundschule an der Schulstraße Nr. 11 in Mittelstetten ca. 150 m. Neben dem kleinen Laden Schulstraße Nr. 1) in ca. 120 m Entfernung können weitere Güter des täglichen Bedarfs im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, dem Kleinzentrum Mammendorf, in ca. 9 km Entfernung erworben werden.



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2022), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mittelstetten möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Hauptort Mittelstetten nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, insbesondere Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Dabei sollen die Belange des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in das Ortsbild und in die Landschaft besonders berücksichtigt werden.

Es ist Zweck des Bebauungsplanes, die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere der Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Fortentwicklung vorhandener Orts-teile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), den Belang des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Ferner soll durch die beschleunigte Baurechtsausweisung ein teilweise kommunal geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines Einheimischenmodells vorgesehen werden. Dabei sollen die im Eigentum der Gemeinde stehenden Baugrundstücke dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächeren und wenig begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 9.330 m²), „Verkehrsflächen“ (ca. 1.765 m²), „Grünflächen“ (ca. 4.310 m²) und „Flächen für Abwasserbeseitigung“ (ca. 290 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft, Ortsrandeingrünung) abgewichen und ein Allgemeines Wohngebiet (1,11 ha) dargestellt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.695 m² mit Abmessungen von ca. 115 m auf ca. 138 m. Das Gelände fällt von Südosten (ca. 514,5 m ü.NHN¹) auf ca. 3/4 der Fläche nach Norden (ca. 509,5 m ü.NHN) um ca. 5 Höhenmeter (Gefälle ca. 4,8%) und dann steiler zur Glonn (ca. 503,5 m ü.NHN) um weitere ca. 6 Höhenmeter (Gefälle ca. 17,6%).

Das Gebiet wird begrenzt im Uhrzeigersinn:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 321 mit dem Fließgewässer der Glonn,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 319/8 und 319 mit der gemischt genutzten Bebauung des Mühlweges Nrn. 2a und 2b),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 87/7 mit der Verkehrsfläche der Schulstraße und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Fl.-Nr. 318 und 79, die landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

Aufgrund von Kartierungen vor Ort und der Auswertung von Luftbildern (DOP20 von 14.08.2022, Google-Earth) und einer am 19.03.2022 durchgeführten Drohnenbefliegung² zeichnet sich folgendes Bild:

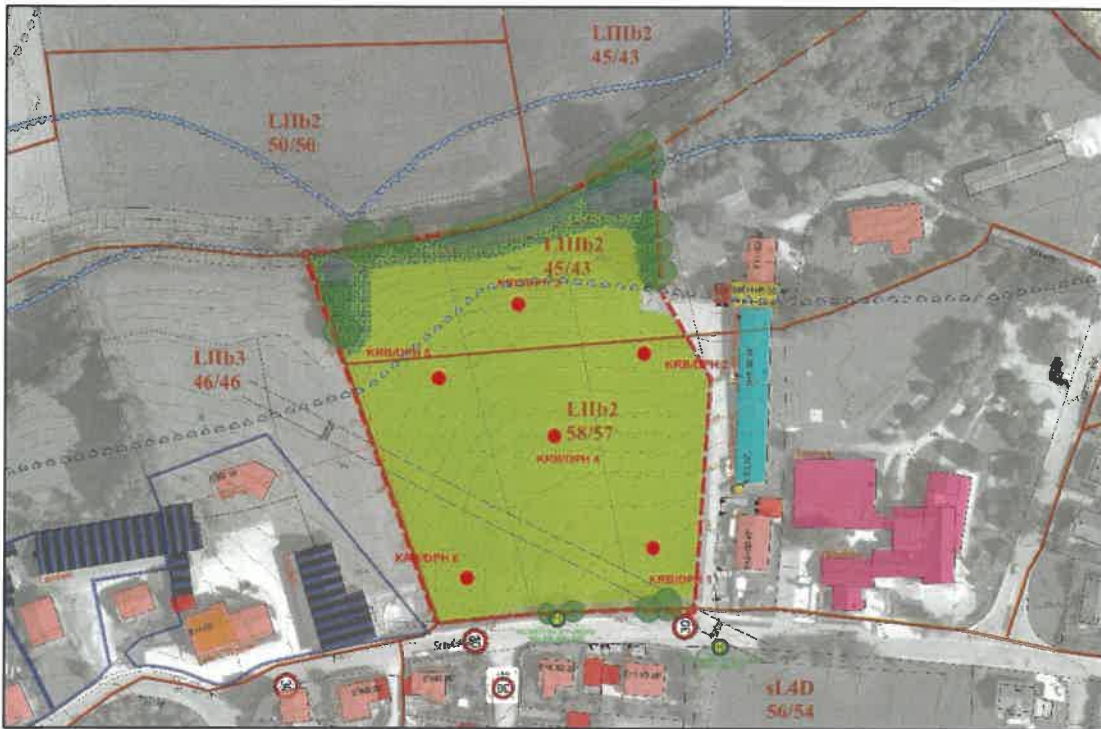


Abb. 2: Bestandsaufnahme August 2022 mit DOP20 vom 14.08.2022 Geltungsbereich (rot) Innerhalb: hellgrün/grün: Fläche für Landwirtschaft (Wiese) / Gehölze z.T. mit Saum, rote Punkte: Kleinrammbohrung, Außerhalb: hellrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, blau: Landwirtschaft, olivgelb: Nebengebäude, orange: Einzelhandel Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

Der Geltungsbereich ist überwiegend unbebaut und wird - bis auf den Stich einer Wendepalte - landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Entlang der Schulstraße waren bis zum Winter 2023/2024 fünf Bäume mittlerer Altersstruktur (Winterlinden und Berg-Ahorne) vorhanden. Ein Berg-Ahorn wurde vor dem 29.02.2024 gefällt. Dieser wies aufgrund von Stammschäden nur noch eine geringe Vitalität und einen hohen Anteil an Totholz in der Krone auf. Durch Schneebruch im Winter 2023/2024 erfolgten darüber hinaus weitere Schädigungen der Krone.

Im nördlichen Geltungsbereich sind Gehölzbestände vorhanden. Hierbei handelt es sich jeweils im nord-westlichen und nordöstlichen Eckrandbereich um ältere Fichtenbestände / -gruppen mit Stammdurchmessern bis ca. 0,60 m. Zwischen diesen beiden Fichtenbeständen ist südlich entlang der Glonn ein zweireihiger, ebenfalls älterer Erlenbestand vorhanden. Die Erlen weisen Stammdurchmesser bis ca. 0,4 m und Baumhöhen von ca. 20 m auf. Die nördliche Erlenreihe befindet sich in einem Abstand von ca. 3 - 4 m zur Uferkante der Glonn und damit grenznah zum Geltungsbereich. Die südliche Erlenreihe befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

¹ Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, „Status 170“)

² DJI Phantom IV

Entlang des nordwestlichen und nordöstlichen Randbereiches ziehen sich linear Gehölzbestände in Richtung Süden den Hang hinauf. Im Westen sind dies zwei ältere Weiden, im Osten zwei alte, mächtige Pappeln mit Stammdurchmesser von ca. 1 m und eine alte, mächtige Birke. Den Pappeln nach Westen vorgelegt sind mehrere jüngere Bäume und Sträucher. Entlang der Gehölzbestände hat sich ein ca. 8 - 15 m breiter, nitrophiler und Brennessel-dominiertes Hochstaudensaum ausgebildet. Bereits außerhalb des Geltungsbereiches sind einige wenige Ufergehölze südseitig an der Glonn vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden von der freien Landschaft, zunächst dem Bachverlauf der „Glonn“, darüber hinaus einem Feldweg und der landwirtschaftlichen Fläche, die als Acker genutzt wird. Im Osten schließt eine private Straße mit Wendemöglichkeit an, die eine langgestreckt verlaufende Bebauung erschließt. Im Süden beginnt diese mit einem eineinhalbgeschossigen Wohngebäude (E+D, DN: 42°), dann einer Lagerhalle für eine Messebaufirma (E+D, DN: 15°), daran anschließend dem am Hang stehenden ehemaligen Mühlengebäude (E+1+D, DN: 46° bzw. U+2+D, DN: 46°) und schließt im Norden, im Talraum der „Glonn“ mit dem zweigeschossigen Wohngebäude (E+1+D, DN: 46°) ab. Die Gebäude weisen, bis auf ein Garagengebäude, Satteldächer auf. Aufgrund der Nutzungsmischung wird das östliche Quartier (bis zur Glonnstraße) als (faktisches) Mischgebiet angenommen.

Im Süden befindet sich zunächst ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Bushaltestelle (Mittelstetten Schulstraße), der Schulstraße mit beidseitigem Gehweg und dann eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (E+D, DN: 28°, E+1+D, DN: 29°). Wobei bis auf die Garagengebäude, Sattel- und Walmdächer vorhanden sind. Dieser Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt³.

Westlich befindet sich zunächst eine Wiesenfläche, die im Bereich der Schulstraße als Gebäudenebenfläche und zur „Glonn“ hin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird. Das eineinhalb geschossige ehem. Stall bzw. ehem. Scheune (E+D, DN 42°) wird landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus, an der Schulstraße, befindet sich ein zweigeschossiger Wohngebäudekomplex, der im westlichen Teil erdgeschossig als Einzelhandel (Laden mit Waren des täglichen Bedarfs) genutzt wird. Nördlich, im Übergangsbereich zum Talraum bzw. zur freien Landschaft, befindet sich ein eingeschossiger Wohnhausneubau (E DN: 16°) wobei alle Gebäude Satteldächer aufweisen.

Bei der Nutzung wird für das westliche Quartier (bis zur Hauptstraße), aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft, eine (faktisches) Dorfgebiet angenommen. Dieses setzt aus Wohnnutzung, Einzelhandel, ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung bzw. verbliebender landwirtschaftlicher Nutzung in geringem Umfang, die teils zu (ergänzenden) Erwerbszwecken und teilweise aus Hobbygründen besteht zusammen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich in gemeinsamem (öffentlichem und privatem) Eigentum.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Bodenart, Bodentyp

Als Bodenart wird im überwiegenden südlichen Teil des Geltungsbereiches „*Lehm bis lehmiger Sand und Ton*“ und im kleineren nördlichen Teil „*Lehm bis Schluff*“ angegeben. Beim Bodentyp handelt es sich gemäß der Übersichtsbodenkarte⁴ im südlichen Teil um „*Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)*“ (Legendeneinheit Nr. 52b) und im nördlichen Teil um „*Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)*“ (Legendeneinheit Nr. 76b).

2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd] ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁵ „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung

³ Bebauungsplan „Mittelstetten Ost nördlich der Stichstraße“ i.d.F. vom 02.05.1974

⁴ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 12/2023

⁵ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 12/2023

im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁶

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁷ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁸) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁹ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz¹⁰ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹¹ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **93 kBq/m³ bzw. 107 kBq** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II bzw. III** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“¹² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.4.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH¹³ erstellt. Hierfür wurden sechs Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis max. 7,0 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter und Grundwasserverhältnisse) erfolgen auch **Hinweise für die Bauausführung** (Allgemeines, Gründung, Hinterfüllung, Wegebau, Parkplätze, Sparten, Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, Bauwasserhaltung, Baugrubenböschungen, Versickerung, Angriffsgrad von Böden und Wässern, Erdbebenzone) **und zu Bodenverunreinigungen bzw. abfallwirtschaftlichen Bewertung**.

2.4.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Norden mit der von Westen nach Osten fließenden Glonn (Gewässer 3. Ordnung, Sohle bei ca. 502,83 m ü.NHN, Gewässerkennzahl 1648) vorhanden. In der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer¹⁴ wird der Gewässerabschnitt als „deutlich verändert“ bewertet

2.4.5. Grund-, Schicht- und Stauwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände¹⁵ ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁶ wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt:

„Grund- bzw. Schicht-/Stauwasser wurde in Tiefen zwischen 4,10 m und 4,90 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Grund- bzw. Schichtwasser fließt von Südost nach Nordwest, entsprechend der Neigung des Geländes, steil hangabwärts zu Glonn.“

⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom 04/2018, Datenabruf 05/2018

⁷ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁸ StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Bek. vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)

⁹ StrlSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 10.01.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 8)

¹⁰ StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹¹ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl: Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5347E655 und Kachel N5346E655, Datenabruf 01-2023 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³.

¹² www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹³ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12922, 25.11.2022

¹⁴ LfU: Gewässerstrukturkartierung von Fließgewässern in Bayern, 12/2018 aktualisiert 08.2019

¹⁵ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 07/2018

¹⁶ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12922, 25.11.2022, Ziffer 4.4

Daten zur Grundwasserschwankungsbreite liegen nicht vor. Die nachfolgend aufgeführten Grundwasserstände basieren daher auf Erfahrungswerten und können nur als Anhaltsgrößen betrachtet werden. Deutliche Abweichungen von den aufgeführten Werten können nicht ausgeschlossen werden (Höhen von Südost nach Nordwest abfallend):

Mittlerer Grundwasserstand (MGW): 509,50 - 505,00 m ü.NN
 Mittlerer Höchstgrundwasserstand (MHGW): 510,50 - 506,00 m ü.NN
 Bemessungswasserstand: 511,50 - 507,00 m ü.NN.“

Damit ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand (ca. 4,1 m bis 4,9 m) auszugehen.

2.4.6. Starkregenereignisse, Sturzfluten

Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten¹⁷ des Landesamtes für Umweltschutz gibt hierzu erste Einschätzungen über mögliche Gefahren. Lediglich an den Grenzen des Geltungsbereichs sind Eintragungen vorhanden. So werden „potentieller Fließweg bei Starkregen“ nur im Norden (Verlauf der „Glonn“ folgend) mit „starkem Abfluss“ und westlich des Geltungsbereiches beginnend beim ehem. Stallgebäude in Richtung der Glonn (Fl.-Nrn. 75, 318, 318/1) mit „mäßigem Abfluss“ kategorisiert.

Aufgrund des zur „Glonn“ fallenden Geländes können infolge von Starkregenereignissen im Geltungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2.4.7. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen¹⁸:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁹): 13° bis < 14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis < 3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): > 550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): > 300 bis 350 mm

2.5. Vorbelastung des Planungsgebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH²⁰ wurde im Zuge des Baugrundgutachtens auch eine abfalltechnische Bewertung durchgeführt, dabei waren die aufgeschlossenen Böden unauffällig. Demzufolge sind keine weiteren Untersuchungen veranlasst.

In der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht/Altlasten im Landratsamt Fürstenfeldbruck²¹ wurden keine Bedenken vorgebracht. Dabei wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.5.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung einer Kampfmittelfreiheit vorliegt.

2.5.3. Gewerbegeräusche

Östlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 319 (Mühlweg Nr. 2b) befinden sich eingeschossige Hallengebäude. Der nördliche Hallenteil wurde im Jahr 1978 als Erweiterung in eine Lagerhalle mit Einschrieb Messebau umgenutzt²². Aktuell wird dieser Teil durch eine Messebaufirma als Lager genutzt, wobei keine nächtliche Nutzung stattfindet.

Der südliche Teil wurde ursprünglich als Maststall genehmigt und im Jahr 1978 nach Norden um eine Lagerhalle erweitert wurde²³. Für den südlichen Teil wurde 1993 eine Nutzungsänderung in einen Gewerbebetrieb zur Aufzucht von Sprossen genehmigt²⁴. Aktuell wird dieser Teil als privates Lager genutzt.

¹⁷ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 02/2024

¹⁸ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.htm, Datenabruf 01/2024

¹⁹ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

²⁰ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12922, 25.11.2022, Ziffer 6

²¹ Schreiben vom 14.06.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

²² LRA FFB: AZ II/2c-602-02, BV 722-78 vom 18.05.1978

²³ LRA FFB: AZ II/2c-602-2, BV.-Nr 722/78 vom, 15.05.1978

²⁴ LRA FFB: AZ: 22-N 4-602-2, BV.Nr. 0434/92 vom 15.03.1993

Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes im Landratsamt Fürstenfeldbruck²⁵ wurde durch das Büro Accon²⁶ eine schalltechnische Untersuchung erstellt: „Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm tags bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Nachts kann es im östlichen Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Aus diesem Grund haben die Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 319, auf welchem sich die gewerblich genutzten Flächen befinden, eine Verzichtserklärung abgegeben, welche sicherstellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Somit sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen, welche über die Mindestanforderungen hinausgehen, erforderlich.“

Entsprechend den eingeführten Bayerische Technische Baubestimmungen²⁷ (Punkt A 5.2) sind die technischen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1²⁸ - auch ohne eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan - zu beachten. Damit müssen die Mindestanforderungen des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ($R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$) stets erfüllt werden.

2.5.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Westlich des Geltungsbereichs an der Schulstraße Nr. 1 und Hauptstraße Nr. 14 befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe ohne Tierhaltung.

Ferner können von den Betrieben und den westlichen bzw. den nördlich der Glonn gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelästigungen auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.5.5. Glockenläuten

on der westlich, in ca. 295 m Entfernung, gelegenen Pfarrkirche „St. Sylvester“ gehen durch das Glockengeläut Geräusche aus. Bei der Glocke (kirchliches Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG bestehen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung dar.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die vorhandene Schulstraße, darüber hinaus über die Haupt- bzw. Kreisstraße Kr FFB 4 an die Bundesstraße B 2,
- für Fußgänger über beidseitige Gehwege entlang der Schulstraße,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Mittelstetten Schulstraße“ südlich des Geltungsbereichs (Buslinien des MVV 839 Fürstenfeldbruck - Mammendorf - Althegnenberg - Tegernbach, 889 Althegnenberg - Tegernbach - Mittelstetten - Oberschweinbach - Mammendorf - Fürstenfeldbruck, Anrufsammeltaxi 8800 und Buslinie des AVV 104: Mittelstetten - Baidlkirch - Sirchenried - Ried - Mering).

Auf der Schulstraße ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet.

2.7. Energie-Atlas Bayern²⁹

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

²⁵ LRA FFB, Schreiben vom 14.06.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

²⁶ Accon Environmental Consultants: Gemeinde Mittelstetten, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Mühle“, Bericht-Nr.: ACB-0824-246240/02/rev2 vom 10.10.2024

²⁷ Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) zurzeit Ausgabe 11-2023, BayMBL 2023 Nr. 539 vom 15.11.2023

²⁸ DIN 4109-1: **Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01**, DIN Media GmbH,

²⁹ www.karten.energieatlas.bayern.de/ Datenabruf 12/2023

- Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung³⁰ für Erdwärmesonden als „nicht möglich“, für Erdwärmekollektoren als „möglich“, bei Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer im Jahresmittel von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,11 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

Für die Gemeinde Mittelstetten wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2020 ein Gesamtstromverbrauch von 3.024 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von 40,2% ermittelt und liegt damit leicht über dem Anteil des Landkreises Fürstenfeldbruck von 38,0% und unter dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayerns mit 41,7%.

2.8. Wärmeplan

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Gemeinde Mittelstetten am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WPG³¹), liegt noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes oder ein Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen.

2.9. Demographie

Am 31.12.2023³² waren 755 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,29 Einwohnern je Wohnung mit 54,2 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,7 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 76,61% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 17,86% in Zweifamilienhäusern und 5,54% in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Mittelstetten existiert zum 01.03.2023 eine Kindertageseinrichtung mit 112 genehmigten Plätzen und 100 betreuten Kindern.

Von den 1.727 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,26%, der 18- bis unter 65-jährigen auf 53,27% und der über 65-jährigen auf 29,47%.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J³³) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer als der der Kinder unter 14 Jahren. In Mittelstetten beträgt der errechnete Wert -0,79 im Jahr 2023. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,68) und von Oberbayern (-0,60) bzw. jünger als der Durchschnitt im Landkreis Fürstenfeldbruck (-0,77).

In den Jahren 2014 bis 2023 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **kein Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **kein Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2022 bis 2033 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise³⁴ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr³⁵ und damit ca. **5 Einwohnern** ermittelt.

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2014 und 2023 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,42 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 7 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel³⁶ geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,40 % mit jährlich **ca. 7 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2023 bis zum Jahr 2042³⁷ für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „zunehmendes“ (2,5 % bis 7,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 5,76 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,28 %.

³⁰ www.umweltatlas.bayern.de/, Standortauskunft, Datenabruf 12/2023

³¹ WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024

³² www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 01/2024

³³ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P0-14) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P50+) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P15-49).

³⁴ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

³⁵ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ1)

³⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 555 Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Mittelstetten Berechnung bis 2033, August 2021

³⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 02/2024

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung³⁸ geht, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Fürstentum Fürstentum von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1% aus. Diese liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9% bzw. des Freistaates Bayern mit 3,4%.

2.10. Schutzgüter

2.10.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungs- bzw. Ortsrandbereich von Mittelstetten und wird von Süden durch die Schulstraße erschlossen. Östlich grenzt die private Pfeifenstieler Schließung des ehemaligen Mühlengrundstücks an, darüber hinaus ein faktisches Mischgebiet mit einer Lagerhalle und zwei Wohngebäuden.

Westlich des Geltungsbereiches an der Schulstraße Nr. 1 und Hauptstraße Nr. 14 befinden sich in einem faktischen Dorfgebiet zwei landwirtschaftliche Betriebe ohne Tierhaltung. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich direkt südlich an die Schulstraße angrenzend in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Vorbelastungen:

Von den beiden landwirtschaftlichen Betrieben und der Lagerhalle können Geräuschemissionen durch Fahrverkehr sowie von Seiten der Landwirtschaft außerdem Betriebsgeräusche (Maschinen und Anlagen) ausgehen. Von der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-/Staub-, Geruchsemissionen und Erschütterungen ausgehen. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf den Punkt „Vorbelastung des Planungsgebietes“, Unterpunkte „Gewerbegeräusche“ und „Landwirtschaftliche Immissionen“ verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) weist der Geltungsbereich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) auf.

2.10.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Die Intensivgrünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben nutzungsbedingt keine Funktion für die aktive Erholungsfunktion der Öffentlichkeit. Ebenfalls nutzungsbedingt, aufgrund der Lage und fehlender Wegeverbindungen besteht nur eine geringe Bedeutung bzw. Funktion dieser Flächen für die passive Erholungsnutzung als siedlungsnaher Freifläche, z.B. für Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft. Die bestehenden Laubbäume entlang der Schulstraße wirken positiv auf das Orts- und Straßenbild. Die Schulstraße ist Teil eines überörtlichen Radwegenetzes, der die Ortschaften Oberdorf - Mittelstetten - Längenmoos bzw. weiträumiger gesehen die Ortschaften Altheggenberg - Mittelstetten - Oberschweinbach miteinander verbindet. Es liegen keine nennenswerten Vorbelastungen in Bezug auf die Erholungsfunktion des Geltungsbereiches vor.

Der Geltungsbereich als siedlungsnaher Freifläche hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Erholung).

2.10.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete)³⁹ und amtlich kartierte Biotopflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und auch im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. betroffen. Der an das Planungsgebiet angrenzende Gewässerlauf der Glonn nördlich von Mittelstetten ist durch die Gewässerstrukturkartierung⁴⁰ als „deutlich verändert“ eingestuft und durch die Flachlandbiotopkartierung nicht als Biotop kartiert. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Gewässerlauf nicht dem Schutzstatus nach § 30 BNatSchG unterliegt, zumal im direkten Ufer- bzw. Gewässerbereich nur einzelne Erlen vorhanden sind. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen intensiv genutzte Grünlandflächen. Entlang der Schulstraße waren in einer kleinen Grünfläche (Randstreifen) bis Mitte Februar 2024 insgesamt fünf Bäume mittlerer Altersstruktur vorhanden, von denen ein stark vorgeschädigter Berg-Ahorn Mitte Februar 2024 gefällt wurde. Dieser wies Stammbeschädigungen und einen hohen Anteil trockener Äste und Totholz. Durch Schneebruch im Winter 2024 erfolgten darüber hinaus weitere Schädigungen der Krone.

Im nördlichen Geltungsbereich sind Gehölzbestände vorhanden. Hierbei handelt es sich jeweils im nord-westlichen und nordöstlichen Eckrandbereich um ältere Fichtenbestände / -gruppen mit Stammdurchmessern bis ca. 0,60 m. Zwischen diesen beiden Fichtenbeständen ist südlich entlang der Glonn ein zweireihiger, ebenfalls älterer Erlenbestand vorhanden. Die Erlen weisen Stammdurchmesser bis ca. 0,4 m und Baumhöhen von ca. 20 m auf. Die nördliche Erlenreihe befindet sich in einem Abstand von ca. 3 - 4 m zur Uferkante der Glonn und damit grenznah zum Geltungsbereich. Die südliche Erlenreihe befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

³⁸ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

³⁹ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Biotopkartierung und Schutzgebiete, Datenabruf 02/2024

⁴⁰ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Wasser / Gewässerstrukturkartierung, Datenabruf 02/2024

Entlang des nordwestlichen und nordöstlichen Randbereiches ziehen sich linear Gehölzbestände in Richtung Süden den Hang hinauf. Im Westen sind dies zwei ältere Weiden, im Osten zwei alte, mächtige Pappeln mit Stammdurchmesser von ca. 1 m und eine alte, mächtige Birke. Den Pappeln nach Westen vorgelegt sind mehrere jüngere Bäume und Sträucher. Entlang der Gehölzbestände hat sich ein ca. 8 - 15 m breiter, nitrophiler und Brennessel-dominiertes Hochstaudensaum ausgebildet.

Bereits außerhalb des Geltungsbereiches sind einige wenige Ufergehölze südseitig an der Glonn vorhanden.

Bei den Grünlandflächen handelt es sich um Intensivgrünland mit einem hohen Anteil an Stickstoffzeigern (> 25%), wie insbesondere Weidelgras, und ohne Magerkeitszeiger. Lediglich entlang der östlich angrenzenden privaten Erschließungsstraße ist in einem schmalen Streifen der Randeinfluss der Straße durch einen geringfügig höheren Artenreichtum erkennbar.

Bei den vorhandenen vier Bäumen handelt es sich um zwei Linden mit Stammdurchmessern von ca. 0,45 m und 0,55 m sowie zwei Berg-Ahorne mit Stammdurchmessern von ca. 0,35 m bis 0,4 m. Diese weisen eine gute Vitalität auf.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Verdichtung der Böden durch Maschineneinsatz, hohe Bearbeitungs- und Schnitthäufigkeit).

Die Intensivgrünlandflächen, der straßenbegleitende Grün-/Randstreifen und die nitrophile Hochstaudenflur sind für das Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt von geringer Bedeutung, die Gehölzbestände sind von mittlerer Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Das Lebensraumpotential im Bereich der geplanten Überbauung (Intensivgrünland) ist für die nach nationalem Recht streng geschützten Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie weitere besonders geschützte und/oder schutzwürdige Arten, wie z.B. der Roten Liste, von geringer Bedeutung.

Die Intensivgrünlandflächen stellen ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z.B. für Greifvögel wie den Mäusebussard, oder für Gehölzbrüter aus nahegelegenen Gehölzbeständen dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet nicht von essenzieller Bedeutung für den Erhaltungszustand der Populationen ist.

Eine Nutzung des Intensivgrünlandes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Feldvogelarten oder Wiesenbrüter kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, 1. insbesondere aufgrund der hohen Bearbeitungs- und Schnitthäufigkeit sowie 2. aufgrund der vorhandenen Störungen in Zusammenhang mit den fachlich anerkannten Scheuchwirkungsbereichen durch die vorhandenen Baumbestände und Gebäude.

Die Gehölzbestände sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat für Vogelarten der Gehölze. Quartierstrukturen für Fledermäuse in den Gehölzbeständen südlich entlang der Glonn können nicht ausgeschlossen werden. Auch ist davon auszugehen, dass diese Gehölzbestände eine Fluglinie bzw. ein Jagdhabitat für Fledermäuse darstellen.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann das Vorkommen weiterer Tierartengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien (z.B. Zauneidechse), Amphibien oder die Haselmaus bei den Säugetieren) ausgeschlossen werden. Entlang der Glonn ist das Vorkommen des Bibers grundsätzlich möglich.

Aufgrund dieser Bestandssituation mit nur wenigen Habitatstrukturen, der intensiven Bewirtschaftung und der überwiegend geringen ökologischen Wertigkeit wird von der Erstellung einer eigenständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgesehen. Die Gehölzbestände werden - mit Ausnahme der Fällung eines vorgeschädigten Berg-Ahorns - vollständig erhalten.

Aktuelle Fundpunkte/Fundflächen, die Hinweise auf Arten-Vorkommen innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes geben, sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2022) nicht verzeichnet. Innerhalb des Siedungsbereiches von Mittelstetten wurde 2003 die Breitflügelfledermaus nachgewiesen, entlang der Glonn/Bereich Kläranlage 2007 der Biber.

2.10.4. Schutzgut Fläche und Boden

Das Gelände fällt von Südosten (ca. 514,5 m ü.NHN⁴¹) auf ca. 3/4 der Fläche nach Norden (ca. 509,5 m ü.NHN) um ca. 5 Höhenmeter (Gefälle ca. 4,8%) und dann steiler zur Glonn (ca. 503,5 m ü.NHN) um weitere ca. 6 Höhenmeter (Gefälle ca. 17,6%) ab.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der geologischen Gruppe der Oberen Süßwassermolasse. Der nördliche Abschnitt und ein kleines Eck im Südosten werden durch Feinsediment gebildet. Gesteinsbeschreibung: „Ton, Schluff oder Mergel, kompaktiert“⁴². Der südliche Abschnitt wird durch Sand gebildet. Gesteinsbeschreibung: Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, meist Glimmer führend.

⁴¹ Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, „Status 170“)

⁴² www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Digitale Geologische Karte“, Datenabruf: 02/2024

Gemäß der Übersichtsbodenkarte⁴³ handelt es sich bei den anstehenden Bodentypen im überwiegenden südlichen Teil um „fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)“ (Legendeinheit 52b) und bei einem schmalen, ca. 25 m breiten Streifen im Norden entlang der Glonn um den Bodenkomplex „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Legendeinheit 76b).

In der Bodenschätzung⁴⁴ wird das Gebiet wie folgt eingestuft:

Die südlichen 2/3 des Geltungsbereiches sind als LIIb2 58/57 klassifiziert: Kulturart: Grünland; Bodenart: Lehm (L); Zustandsstufe II (mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit, ca. 20 - 30 cm mächtige humushaltige Krume), Grünlandzahl 57; Die Grünlandzahl 57 liegt deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 44⁴⁵.

Das nördliche Drittel des Geltungsbereiches ist als LIIIb2 45/43 klassifiziert: Kulturart: Grünland; Bodenart: Lehm (L); Zustandsstufe III (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit, ca. 10 - 20 cm mächtige humushaltige Krume), Grünlandzahl 43; Die Grünlandzahl 43 liegt unter dem Landkreisdurchschnitt von 44.

Es handelt sich insgesamt um eine mittlere Ertragsfähigkeit gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut in der Planung“⁴⁶. Lehmböden zeichnen sich durch ein hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge und ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle aus. Seltene, empfindliche oder in besonderem Maße schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Weiterhin sind auch keine Bodendenkmäler und Altlasten/Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden bzw. bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch die BLASY + MADER GmbH⁴⁷ waren die aufgeschlossenen Böden in Bezug auf Verunreinigungen durchwegs unauffällig (vgl. „Altlasten/Altlastverdachtsflächen“ und „Denkmalrecht“).

Bezüglich der Baugrundbeschreibung, der Hinweise für die Bauausführung und der Abfallwirtschaftlichen Bewertung wird auf das vorliegende Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH hingewiesen.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen und Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Fläche und Boden eine mittlere Bedeutung.

2.10.5. **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer / Hochwasser:

Direkt nördlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Glonn, ein Fließgewässer 3. Ordnung. Die Glonn ist durch die Gewässerstrukturkartierung⁴⁸ in diesem Bereich als „deutlich verändert“ eingestuft.

Entlang der Glonn ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches im Nahbereich der Glonn bis zu einer Breite von maximal 7 m innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch weit außerhalb des geplanten Wohngebietes liegt. So liegt die Sohle der Glonn im Westen auf einer Höhe von 502,83 m ü.NHN. Die äußerste nördliche Grenze der geplanten Bebauung liegt auf einer Höhe von 508,5 m ü.NHN und somit ca. 5,67 Höhenmeter über der Glonn. Demzufolge besteht keine Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes durch die Planung. Eine Hochwassergefahr für das geplante Wohngebiet kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weiterhin ist entlang der Glonn ein wassersensibler Bereich festgelegt, welcher bis zu einer Breite von maximal 50 m in den Geltungsbereich ragt.

Wild abfließendes Wasser

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich weist eine leicht in Richtung Norden geneigte Hanglage mit einem Gefälle von ca. 4,8% auf. Der nördliche Hangabschnitt, welcher von Bebauung freigehalten wird, weist eine Neigung von ca. 17,6% auf. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU⁴⁹ sind lediglich an den Grenzen des Geltungsbereiches Eintragungen vorhanden. So werden „potentieller Fließweg bei Starkregen“ nur im Norden (Verlauf der „Glonn“) mit „starkem Abfluss“ und westlich des Geltungsbereiches in einer Geländemulde in Richtung der Glonn (Fl.-Nrn. 75, 318, 318/1) mit „mäßigem Abfluss“ kategorisiert.

Grundwasser:

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“⁵⁰ ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

⁴³ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Übersichtsbodenkarte“, Datenabruf: 02/2024

⁴⁴ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Weitere Daten der BVV“, Auswahl „Bodenschätzung“, Datenabruf 02/2024

⁴⁵ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014

⁴⁶ Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seite 54

⁴⁷ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 19922, 25.11.2022, Ziffer 6

⁴⁸ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Wasser / Gewässerstrukturkartierung, Datenabruf 02/2024

⁴⁹ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 02/2024

⁵⁰ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 07/2018

Im Rahmen der Bohrungen für das Baugrundgutachten⁵¹ wurden durch das Büro Blasy+Mader GmbH Grund- bzw. Schicht-/Stauwasser in Tiefen zwischen 4,10 m und 4,90 m unter Geländeoberkante angetroffen. Damit ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß dem Baugrundgutachten und unter Berücksichtigung der festgelegten Höhenbezugspunkte reichen die Häuser (Unterkellerungen) bis unter den Bemessungswasserstand.

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches oder im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Sickerfähigkeit

Gemäß Baugrundgutachten weisen die Böden im Planungsgebiet - mit Ausnahme einzelner, räumlich eng begrenzter stärker sandiger Lagen - Durchlässigkeitsbeiwerte $L_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s auf. Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in diese gering durchlässigen Böden über Rigolen und Schächte ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung des mittleren Grundwasserflurabstandes und der anstehenden schwach durchlässigen Böden ist die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung mit gering bis mittel einzustufen. Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung.

2.10.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich im gut durchlüfteten nördlichen Siedlungs- bzw. Ortsrandbereich. Die Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Gehölze südlich entlang der Glonn sowie die Bäume entlang der Schulstraße haben Bedeutung für die Frischluftproduktion, wobei die Gehölze nahe der Glonn aufgrund der Lage jedoch nicht von Bedeutung für die Frischluftversorgung für die Ortschaft Mittelstetten sind.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereiches für die Kaltluft-Versorgung des Siedlungsbestandes bzw. für das Lokalklima liegt nicht vor, da aufgrund der Geländeneigung der Luftabfluss in Richtung der freien Landschaft (Glontal) erfolgt.

Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand (Schulstraße, private Pfeifenstielererschließung östlich angrenzend) in Form von Wärmespeicherung und Schadstoffemissionen.

Der Geltungsbereich hat für das **Klima/Lufthygiene** eine mittlere Bedeutung.

2.10.7. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungs- bzw. Ortsrandbereich von Mittelstetten und zeichnet sich durch seine in Richtung Norden abfallende Hanglage aus, wobei das Gelände im nördlichen Drittel des Planungsgebietes mit einer Neigung von 17,6% deutlich steiler ist als im südlichen Abschnitt mit 4,8% Neigung. Landschaftsbildprägend sind entlang der Glonn die Begleitgehölze mit vorwiegend Erlen, entlang der Schulstraße sind vier Laubbäume orts- und straßenbildprägend. Weiterhin ist die intensive Grünlandnutzung charakteristisch.

Das Planungsgebiet ist von drei Seiten durch Siedlungsbestand umgeben (vgl. Punkt „Umgebende Bebauung und Nutzung“). Es besteht eine gute Einsehbarkeit des Geltungsbereiches von Seiten der Schulstraße und der östlich angrenzenden privaten Erschließungsstraße. In Richtung Norden zur freien Landschaft hin besteht durch die ca. 20 m hohen Erlen südlich entlang der Glonn bereits eine gute Eingrünung, so dass eine Einsehbarkeit von Seiten des Glontales nicht gegeben ist. Eine ausgeprägte Fernwirkung von Seiten der weiter nördlich gelegenen Anhöhe ist ebenfalls aufgrund des Erlenbewuchses entlang der Glonn nicht gegeben, zumal die Anhöhe selbst weitestgehend bewaldet ist.

Eine geringfügige Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes besteht durch den umliegenden inhomogenen Siedlungsbestand (dreigeschossiges Mühlengebäude und Lagerhalle im Osten, Wohnhausneubau im Westen). In Richtung Norden, Nordwesten und Nordosten besteht bereits eine gute Einbindung in die Landschaft durch den Gehölzbestand, südwestlich, südlich und östlich schließt Siedlungsbestand an.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Mensch (Landschaft) eine mittlere Bedeutung.

2.10.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich bzw. innerhalb dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden (vgl. „Denkmalrecht“).

Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Sachgüter.

Verkehrswegebestand

⁵¹ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 19922, 25.11.2022, Ziffer 4.4

An der (nord-)östlichen Grenze des Planungsgebietes ragt ein kleiner Abschnitt der Wendemöglichkeit der östlich angrenzenden privaten Erschließungsstraße in den Geltungsbereich hinein. Südlich grenzt die Schulstraße an den Geltungsbereich an.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Mit der letzten Teilfortschreibung betreffend drei zentrale Handlungsfelder: "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt" und "Nachhaltige Mobilität" wurde die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm⁵² zum 01.06.2023 geändert.

Die Gemeinde Mittelstetten liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 17,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendige zugewiesene Versorgungsfunktion.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit [G 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum, G 1.1.2 Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen],
- 1.2 Demografischer Wandel [Z 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung, G 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen]
- 2.2 Gebietskategorien [G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Z 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen]
- 3 Siedlungsstruktur [G 3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen, Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, G/Z 3.3 Vermeidung von Zersiedlung, G 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [G 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen]
- 6 Energieversorgung [Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien] und
- 7 Freiraumstruktur [Z 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt].

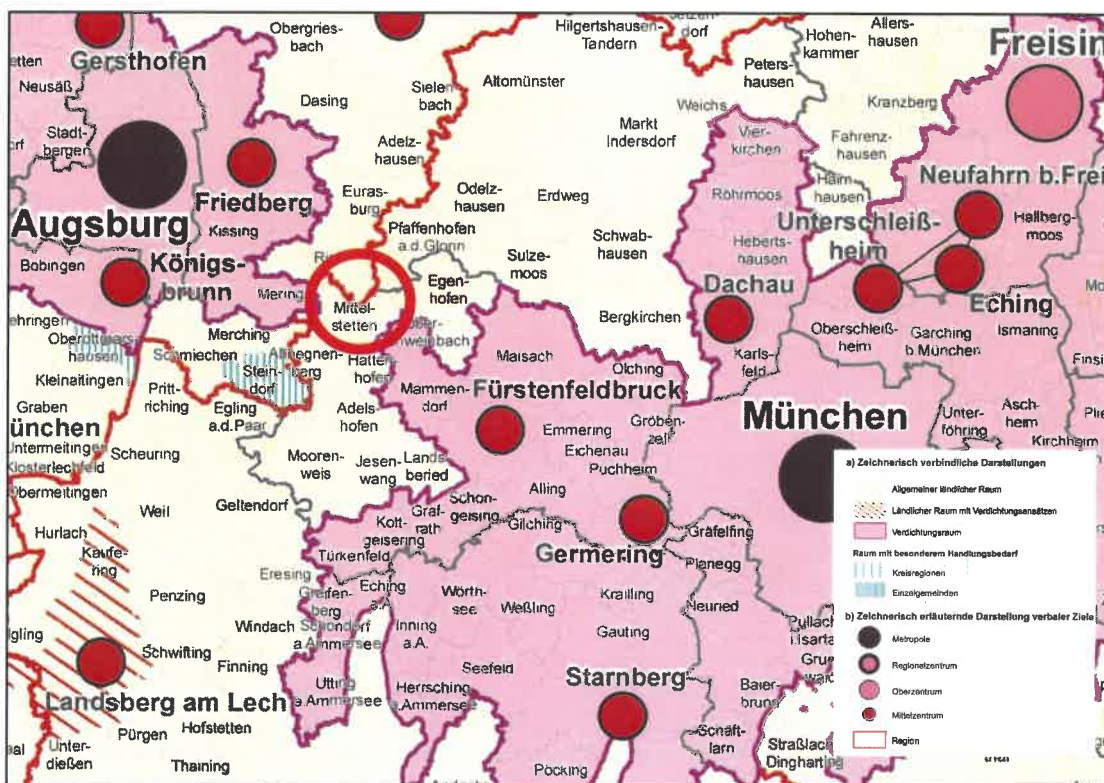


Abb. 3: LEP i.d.F. vom 01.06.2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022 Plangrundlage © Geobasisdaten: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

⁵² Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), die zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) für verbindlich erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes erfolgte im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern am 08.03.2019, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft getreten ist.

Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf in ca. 10,7 km Entfernung wird als „Grundzentrum“ eingestuft.

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axialer, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2 Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau, G 2 Demographischer Wandel und soziale Struktur. Z 4.3 Erhaltung wichtiger Freiflächen],
- B I Natürliche Lebensgrundlagen [1.2.2.04 Landschaftsraum Fürstfeldbrucker Hügelland mit mittleren Ampertal und Dachauer Moos, bzw. 1.2.2.05 Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland, Z 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, Z 2.2.4 Sichern von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [G 1.2 flächensparende Siedlungsentwicklung, Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, Z 2.3 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale, Z 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellter Flächen, G 4.3 Erhalt von Feucht- und Überschwemmungsgebieten],
- B IV Wirtschaft und Dienstleistungen [G 6.1 Erhaltung von Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, G 7.4 Gewinnung von Sonnenenergie vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen] und
- B V Kultur, Freizeit und Erholung [Erholungsraum 1 Dachauer Hügelland].



Abb. 4: Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung 25.02.2019 (rot: Lage des Ortsteils), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich stellt bis auf einen schmalen Streifen entlang der Glonn „*Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche*“ dar.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

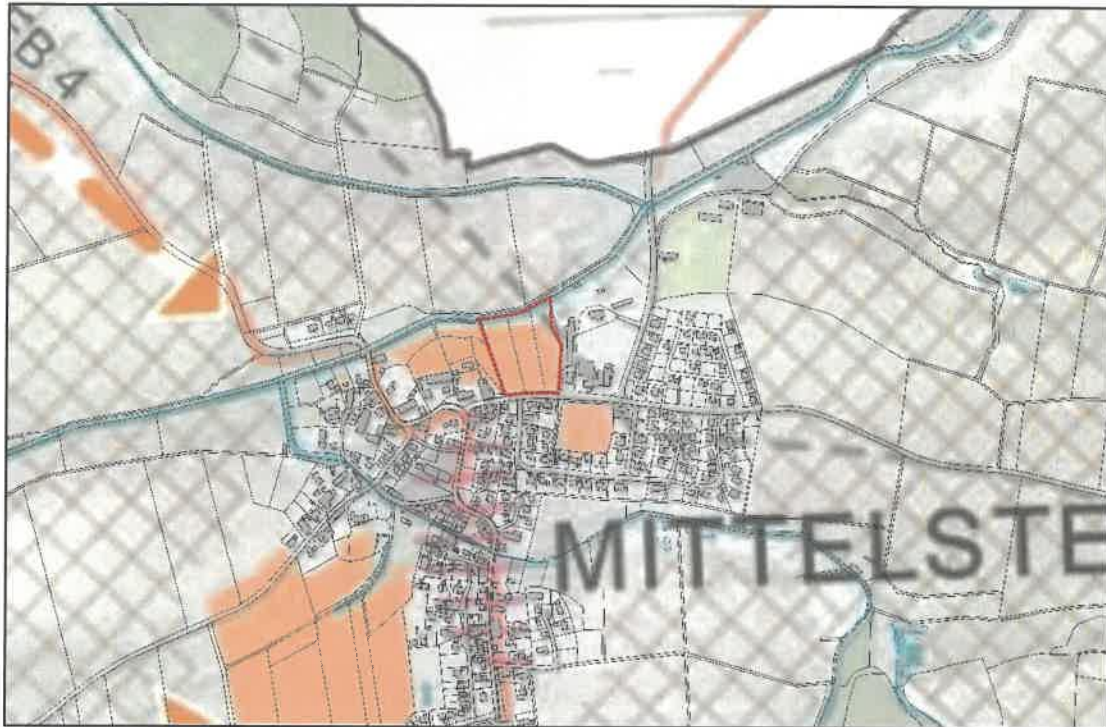


Abb. 5: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040⁵³ mit Umgriff (rot), Plangrundlage © LVG Bayern, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. RES 1/35.000)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Mittelstetten eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich nicht um ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB)

So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet in der Strategie Siedlung/Wohnen/Arbeiten als eine „Potentialfläche/Wohnen“ dar, wobei im Norden die Ausgangslage „Fließgewässer“ und im Süden in Richtung der Ortsmitte in der Strategie Siedlung/Wohnen/Arbeiten als Ziel „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ beschrieben wird. Bezüglich der Strategie in der Mobilität liegt der Geltungsbereich noch im 3.600 m – Radius um die Haltepunkte (DB) Althegnenberg bzw. (DB) Haspelmoor.

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁵⁴ der Gemeinde Mittelstetten einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 08.10.1990 wurde von der Regierung von Oberbayern⁵⁵ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan dreimal⁵⁶ geändert und einmal⁵⁷ berichtigt. Wobei die 5. Änderung (Orts- teil Vogach) ruht.

Der Geltungsbereich ist im südlichen Bereich zu ca. 1/3 als „Dorfgebiet“ dargestellt, daran anschließend eine ca. 15 m tiefe „Ortsrandeingrünung“ und die verbleibende ca. Hälfte als „Fläche für die Landwirtschaft“. Überlagert wird das „Dorfgebiet“ durch eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende „Gasleitung“ (Ferngasleitung München-Augsburg) und die „Fläche für die Landwirtschaft“ durch eine parallel zum nördlichen Geltungsbereich bzw. der Glonn verlaufende „Hauptabwasserleitung“. Ferner werden die „Orts- randeingrünung“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ mit den Symbolen „Bäumen geplant“ überlagert. Nachrichtlich übernommen werden das „Überschwemmungsgebiet festgesetzt“ der Glonn und der „wassersensible Bereich“.

⁵³ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

⁵⁴ Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

⁵⁵ zuletzt mit Bescheid vom 18.11.1991 Nr. 420/4621.1 FFB/17/10

⁵⁶ 2. Änderung vom 31.01.1994

gemeinsame 3. und 4. Änderung vom 16.11.1998

6. Änderung vom 06.12.2010

⁵⁷ Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochfeld Tegernbach“ i.d.F. vom 09.01.2023

Das Symbol „Umspannwerk“ betrifft die östlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Trafostation.

Umgeben wird der Geltungsbereich (im Uhrzeigersinn) im Norden durch den „Bachlauf“ der Glonn, darüber hinaus „Flächen für die Landwirtschaft“, im Osten durch „Ortsrandgrünfläche“ bzw. „Dorfgebiet“, darüber hinaus „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Rathaus, Turnhalle/Merkzweckhalle“, „Kindergarten/und Jugendraum“ und „Schule“. Im Süden sind „örtliche Straße“ (Schulweg), darüber hinaus „Allgemeines Wohngebiet“ und im Westen „Dorfgebiet“, „Ortsrandgrünfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

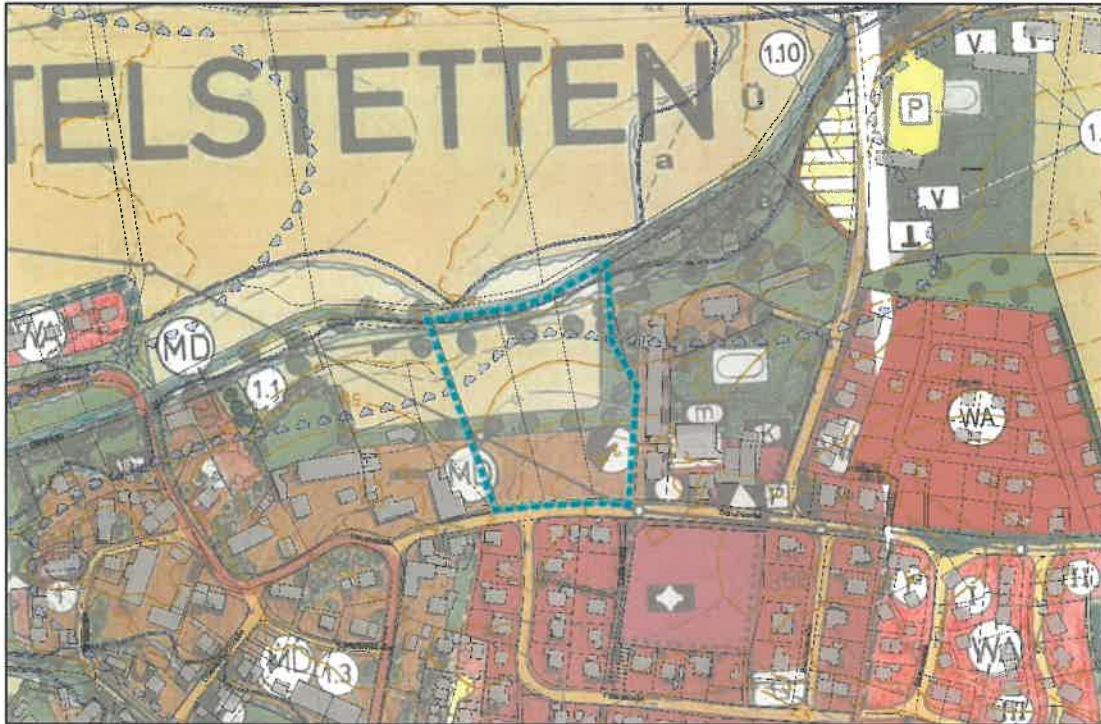


Abb. 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan – Synopsenfassung - mit Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000)

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 2. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt über keinen Landschaftsplan, sodass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet werden.

3.3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Süden bzw. Südosten schließt der Bebauungsplan „Mittelstetten Ost“⁵⁸ an Dieser setzt südlich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl GFZ₁₉₆₈ von 0,3 und im südöstlichen Bereich eine „Gemeinbedarfsfläche – Kirche“ mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl GRZ₁₉₇₇ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ₁₉₇₇ von 0,5 fest. Im Westen befindet sich der geänderte Umgriff der Ortsabrundungssatzung „Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“⁵⁹.

⁵⁸ i.d.F. vom 02.12.1975 und der 1. Änderung und Erweiterung i.d.F. vom 02.04.1981

⁵⁹ i.d.F. vom 03.11.2008 mit 1. Änderung i.d.F. vom 08.02.2021

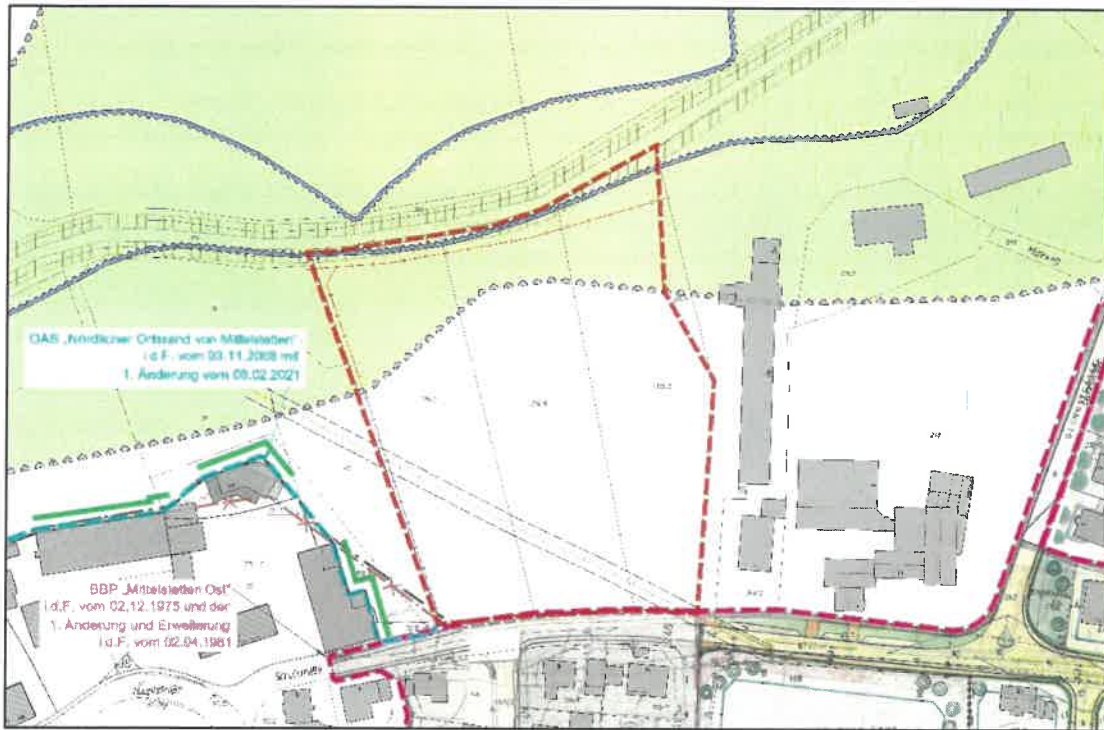


Abb. 7: Geltungsbereich (rot), Bebauungspläne (magenta), Ortsabrundungssatzung (cyan), Überschwemmungsgebiet (blau), wassersensibler Bereich (hellgrün), Gashochdruckleitung (orange), Schmutzwasserleitung (rot), Gewässerrandstreifen (grün), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

3.3.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Mittelstetten hat als örtliche Bauvorschrift folgende Satzung erlassen:

- „Satzung der Gemeinde Mittelstetten über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe - zurzeit - vom 26.01.2021“.

3.4. Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde hat seit 2019 ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt, das nach Durchführung des Beteiligungsprozesses im Gemeinderat beraten und den Bürger präsentiert wurde. Als Ergebnis wurde ein vorläufiger Erläuterungsbericht des Gemeindeentwicklungskonzeptes⁶⁰ fertig gestellt und zur Prüfung an das Amt für Ländliche Entwicklung übersandt.

In diesem Zusammenhang wurde der Vitalitätscheck⁶¹ auf Grundlage der Flächenmanagement-Datenbank erstellt. In Bezug auf die Siedlungsstruktur geht der Erläuterungsbericht im Hauptort Mittelstetten von einer geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,15-0,3), von einer mittleren städtebaulichen Empfindlichkeit in Bezug auf Homogenität der Siedlungsstruktur, regionaltypischen/historischen Bausubstanz, Bauzustand, städtebaulicher Empfindlichkeit und einer hohen Empfänglichkeit der Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur aus.

Als Handlungsbereich wurden zwei Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet, in denen sich die Innenentwicklungspotentiale häufen:

- Westlich anschließend an den Bereich der Ortsmitte mit „Leerstandsrisiko“ kombiniert mit hohem Siedlungsdruck.
Zur Wahrung der Identität sind Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudealtbestandes, aber auch Überlegungen und Konzepte für ortstypische Ersatzbebauungen von Bedeutung, ebenso sollen ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen, wie Wohnen und Gewerbe bzw. Handwerk, gefördert werden.
- Das Baugebiet „Katzenbach“ mit 15 Baulücken (aufgrund falscher Kartierung bzw. erfolgter Bebauung nun 13 Baulücken) bzw. mit Teilen des südlich der Schulstraße gelegenen Baugebietes „Mittelstetten Ost“ und „Längenmooser Straße“ mit zusätzlich 6 Baulücken (aufgrund falscher Kartierung 5 Baulücken, aber durch Grundstücksteilung doch wieder 6 Baulücken).
Da die Gemeinde nicht abschätzen kann, wann die Baugrundstücke bebaut werden, soll bei Baulandentwicklung vermehrt darauf geachtet werden, dass Baugrundstücke zügig bebaut werden.

⁶⁰ OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeindeentwicklungskonzept. Erläuterungsbericht vom 29.07.2022

⁶¹ OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck vom 09.12.2021

So werden für diesen Bereich - als Handlungsempfehlungen - neben der Entwicklung von Konzepten für zukünftige Ersatzbauten in der Ortsmitte (z.B. in Form eines Rahmen- oder Entwicklungsplanes mit Zielkatalog für Beurteilung von Neubauvorhaben) auch Anreize für Sanierung und Nachnutzung ehemaliger Hofstellen (z.B. Architekten-Beratung, Gestaltungshandbuch und/oder Fassadenprogramm als gemeindliches Förderprogramm für Fassadensanierungen) vorgeschlagen. Diese und weitere grundstücksbezogene Vorschläge für die Ortsmitte betreffen nicht den Geltungsbereich.

Als weitere Handlungsempfehlungen für Neubaugebiete werden eine persönliche Ansprache von Eigentümern leerstehender Grundstücke und Gebäude und eine maßvolle Ausweisung von Neubaugebieten und die Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungspotentiale empfohlen.

Im integrierten Maßnahmenkonzept⁶² wird für den Geltungsbereich im Handlungsfeld Ortsbild und Siedlungsentwicklung für Mittelstetten als „Siedlungsentwicklung im Außenbereich, vorrangig zu entwickeln“ (O.M.2) und für alle Ortsteile mit „Pflanzen von Laubbäumen, Vorschlag | Anlage und Weiterentwicklung begrünter Ortsränder“ (O.5) und „Dorf der kurzen Wege | bestehende Fuß- und Radwegevernetzung als Grünvernetzung herstellen“ (O.6) vorgeschlagen. Im Bereich Landschaft | Außerhalb des Siedlungsbereichs wird der Verlauf der Glonn als „Erhaltung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünvernetzung“ empfohlen.

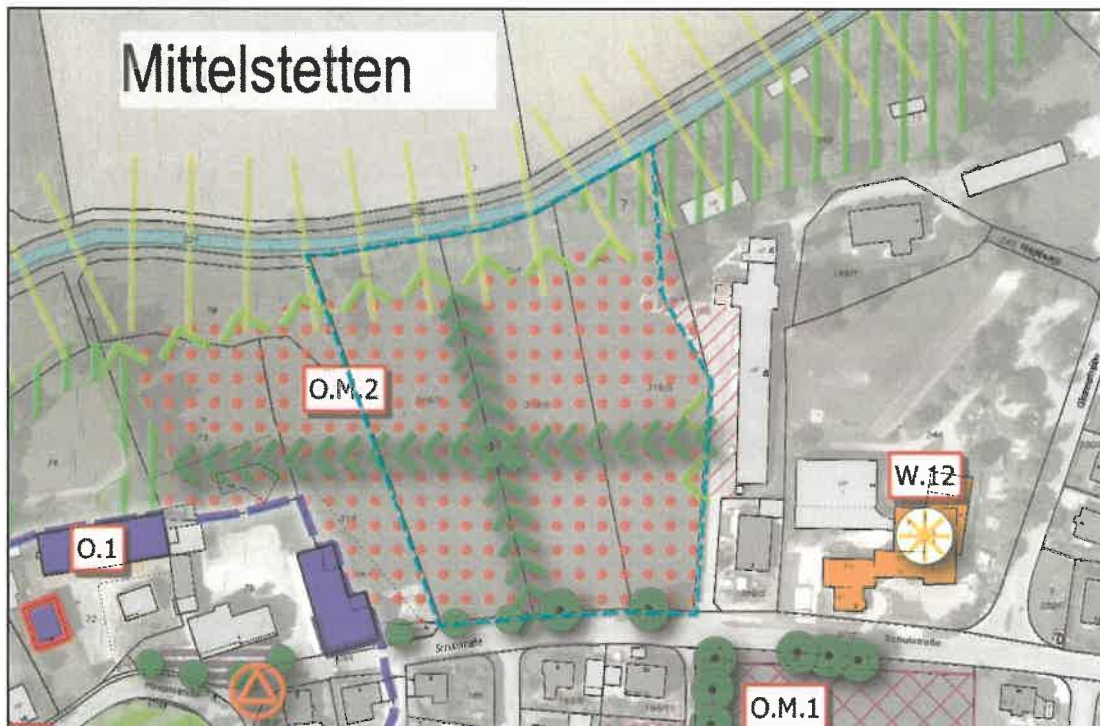


Abb. 8: Integriertes Maßnahmenkonzept Mittelstetten, cyan Geltungsbereich, OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/2.000)

3.5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets von Mittelstetten und ist unbeplant. Wo bei sich siedlungsstrukturell eine Bebauung in erster Bauzeile entlang der Schulstraße aufdrängt. Entlang der Schulstraße, zwischen der östlichen Bebauung (Fl.-Nr. 319/2, Schulstraße Nr. 9) und der westlichen Bebauung (Fl.-Nrn. 75 bzw. 318/1, Schulstraße Nr. 1) befindet sich eine größere unbebaute Fläche, die im überwiegenden nördlichen Teil dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist. Für den südlichen Teil lässt sich, unter Anwendung geographisch-mathematischen Maßstäben, nicht eindeutig klären, ob es sich hierbei um eine Baulücke (§ 34 BauGB) oder um eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs (§ 35 BauGB) handelt. Da für den gesamten Geltungsbereich ein Koordinierungsbedürftigkeit nach Außen gesehen wird, ist es insgesamt dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.6. Weitere Rechtsvorschriften

3.6.1. Denkmalrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁶³ sind im Geltungsbereich keine kartierten Denkmäler eingetragen.

Im weiteren Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

⁶² OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Projekt Nr.: 19105 vom 29.07.2022

⁶³ www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf: 02/2024“

- D-1-79-137-2 (westlich des Geltungsbereichs in ca. 180 m Entfernung)
Ehem. Pfarrhaus des Pfarrhofes, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, 18./19. Jh.; mit Ausstattung. Bauen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-79-137-1 (westlich des Geltungsbereichs in ca. 295 m Entfernung)
Kath. Pfarrkirche St. Sylvester, Saalkirche mit Polygonalchor und nördlichem Flankenturm, spätgotisch, um 1708 barockisiert, 1895/96 nach Westen erweitert und regotisiert; mit Ausstattung. Bauen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7732-0135 (westlich des Geltungsbereichs in ca. 290 m Entfernung)
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sylvester in Mittelstetten und ihres Vorgängerbaus. Bauen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

3.6.2. Wasserrecht

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁶⁴ liegt der Geltungsbereich zu einem kleinen Bereich (ca. 1 m bis ca. 7 m parallel zur „Glonn“) in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet"⁶⁵ und zu einem etwas größeren Bereich (ca. 21 m bis ca. 52 m) in einem "wassersensiblen Bereich" (Auen und Niedermoore). Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.6.3. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁶⁶ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotop, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

Bei der Glonn⁶⁷ ist der natürliche bzw. naturnahe Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil geschützt. So ist es verboten, diesen garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG).

3.6.4. Abwasserleitung

Entlang der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 319/7 verläuft in einem Abstand von ca. 0,7 m bis ca. 2,1 m die unterirdische Abwasserleitung (DN300) der Gemeinde. Diese mündet in die von Westen kommende unterirdische Sammelleitung (DN400) und wird, in einem Abstand von ca. 6,2 m bis ca. 16,0 m, entlang der nördlichen Grenze zur Glonn (Fl.-Nr. 321) als Sammelabwasserleitung (DN500) nach Osten zur Kläranlage weitergeführt. Etwa mittig der Fl.-Nr. 319/7 befindet sich der Auslaufkanal (DN400) des westlich in ca. 355 m Entfernung gelegenen Überlaufbauwerkes.

3.6.5. Gashochdruckleitung

Über die Fl.-Nrn. 319/5, /6 und /7 verläuft diagonal von Südost nach Nordwest die unterirdische Gashochdruckleitung (HD 0670) der Energienetze Bayern. Nach den Technischen Regeln⁶⁸ beträgt der Schutzstreifen für eine Gashochdruckleitung (von mehr als 16 bar und einer Nennweite von DN 300) beidseitig 3 m.

Von Seiten des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros wurde in Abstimmung mit dem Betreiber der Leitung eine Verlegung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 319/7) innerhalb des Geltungsbereichs und im Straßenraum der Schulstraße (Fl.-Nr. 87/7) außerhalb des Geltungsbereichs abgestimmt.

⁶⁴ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Datenabruf 02/2024

⁶⁵ Verordnung des Landratsamtes Fürstentfeldbruck zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Glonn in der Gemeinde Mittelstetten, Landkreis Fürstentfeldbruck, Amtsblatt Nr. 6 vom 25.03.1987 zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 21.11.2008, Amtsblatt Nr. 31 vom 27.11.2008: „§ 3 Verbote: (1) Im Überschwemmungsgebiet sind, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Errichten oder Änderung von Anlagen, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baumbeständen, Strauch- und Heckenpflanzungen im Abflussbereich ohne Genehmigung verboten, soweit dies Handlungen nicht der Benutzung der Unterhaltung, dem Ausbau oder der hoheitlichen Gefahrenabwehr dienen (Art. 61h Abs. 1 Satz 1 BayWG [a.F. geändert durch G. 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130)]. (2) Im Überschwemmungsgebiet sind die Errichtung oder die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches, ohne Genehmigung verboten (§ 31b Abs. 4 Satz 3 WHG [a.F. aufgehoben durch G. vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585]).“

⁶⁶ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf: 10/2022

⁶⁷ Karte „Arbeitsumgebung“ in: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&statelid=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af62, Datenabruf 08/2022

⁶⁸ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.: Technische Regeln – Arbeitsblatt DVGW G 463 (A), Gashochdruckleitungen aus Sahlrohren für einen Auslegedruck von mehr als 16 bar; Errichtung vom 06/2016

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2021 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB⁶⁹, entschlossen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze und zur Änderung weiterer Vorschriften“⁷⁰ wurde der § 13b BauGB gestrichen und der § 215a BauGB neu eingeführt. Der neue § 215a Abs. 1 BauGB ermöglicht es, begonnene Planverfahren nach § 13a BauGB geordnet zu Ende zu führen. Hierzu ist es erforderlich, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an einer Vorprüfung des Einzelfalles (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) zu beteiligen.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen⁷¹, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 2.333 m² (bzw. ca. 2.800 m² inkl. der Grundfläche für Balkone, Loggien und überdachte und nicht-überdachte Terrassen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des alten § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen).

Als weiterer Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden soll, ist der Bebauungsplan „Am Anger“ mit einer Fläche laut Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2019 von 2,646 ha anzuführen. Bei einer überschlägigen GRZ von 0,25 für den gesamten Umgriff ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 6.615 m² (inkl. der Terrassenflächen ca. 7.938 m²). In Summe ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von ca. 8.948 m² (inkl. der Terrassenflächen ca. 10.738 m²), was unter der Grenze von GR 20.000 m² liegt. Da das Verfahren des Bebauungsplanes „Am Anger“ seit 2020 ruht, ist ein zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben.

4.2. Vorprüfung des Einzelfalles

Die Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB in der Fassung vom 02.04.2024 kommt zu der Einschätzung, dass bei Realisierung des Vorhabens **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbleiben, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Auch bezüglich der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB wurde festgestellt, dass die in der Vorprüfung dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung geeignet sind, Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in dem Maße zu vermeiden bzw. zu verringern, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Gemäß § 215a BauGB wurde im Zeitraum vom 29.02.2024 bis einschließlich 18.03.2024 eine Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 14.02.2024 durchgeführt, die dazu diente, die Gemeinde bei ihrer Einschätzung zu unterstützen, ob die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen erheblich sein können.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange **wurde die Einschätzung der Gemeinde bestätigt**, dass durch das Vorhaben voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind bzw. bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbleiben.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB kann das nach § 13b begonnene Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB beendet werden. Damit kann sowohl von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als auch von einem Eingriffsausgleich abgesehen werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Als wesentlicher Grund hierfür ist, dass die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Bebauungsplan sind geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

⁶⁹ In der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

⁷⁰ Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),

⁷¹ BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

4.3. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁷² oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet⁷³ (0,08% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁷⁴ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie⁷⁵ oder der Vogelschutzrichtlinie⁷⁶) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG⁷⁷ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁷⁸) zu beachten wäre.

4.4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei 2.333 m² (bzw. ca. 2.800 m² inkl. der Grundfläche für Balkone, Loggien und überdachte und nicht-überdachte Terrassen) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m² des alten § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Da die Vorprüfung des Einzelfalls vom 14.02.2024/21.03.2024 zur Einschätzung führte, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gegeben sind. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 215a Abs. 3 Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Damit ist kein Ausgleich erforderlich.

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung und die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Verkehrliches und städtebauliches Konzept

Die **verkehrliche Erschließung** für den motorisierten Verkehr erfolgt durch eine von der Schulstraße abzweigende Ringstraße, die mit einem Straßenstich und einer Fußwegeverbindung (die als Notwasserwege genutzt werden können) an die nördliche Grünfläche an der „Glonn“ anbinden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Baugrundstücken.

⁷² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

⁷³ EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15, hier Schlussantrag der Generalanwältin Kokott vom 08.09.2016 „wenn das betroffene Gebiet einen Richtwert von 5% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen überschreitet, wird kein kleines Gebiet mehr festgelegt.“

⁷⁴ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁷⁵ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

⁷⁶ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁷⁷ 12. BImSchV: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483), zuletzt geändert durch Art. 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

⁷⁸ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Eine **fußläufige Anbindung** erfolgt über die Mischnutzung mit den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr und zur Ortsmitte (Schulstraße) durch räumlich getrennte beidseitige Gehwege.

Das **städtebauliche Konzept** sieht zunächst die Schließung der straßenseitigen „Baulücke“ an der Schulstraße vor. Die Höhenlinie von 508,5 m ü.NHN definiert in ihrem Verlauf die bauliche Entwicklung nach Norden.

Es wird eine lockere Bebauung geschaffen, deren Größe sich an der prägenden Wohnbebauung des südlich der Schulstraße gelegenen Bestandes („Körnung“) orientiert. Wegen der heterogenen umgebenden Bebauung (E+D, E+1, E+1+D) wird eine Einheitlichkeit des Gebietes nicht für erforderlich gesehen. Um zu vermitteln, werden unterschiedliche Höhenentwicklungen (Erd- und Dachgeschoss, Erd- und Obergeschoss, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) für zulässig erklärt. Aufgrund der Nordneigung des Hanges wird die Höhenentwicklung zur Einbindung in das Landschaftsbild für verträglich gesehen. Damit möchte der Gemeinderat den zukünftigen Bauwerbern ein unterschiedliches Angebot mit dem Gebäudetyp S (mit E+D), Gebäudetyp F (mit E+1) und Gebäudetyp M (mit E+1+D) zur Verfügung stellen und so Raum für individuelle Vielfalt gewähren.

Ferner möchte die Gemeinde mit der aus den Gebäudetypen (S, F, M) resultierenden unterschiedlichen Wohnfläche die Flexibilität zu kleineren Geschosswohnbauten mit z.B. drei Einheiten erhöhen und so dem möglichen Bedarf gerecht werden.

Um die Einbindung in die Ortschaft zu sichern, wird die Bandbreite der im Umfeld liegenden Bebauung mit flachgeneigten, mittelsteile bis steile Sattel- und Walmdächer für die Wohngebäude vorgesehen.



Abb. 9. Überarbeitetes städtebauliches Konzept 05.10.2022, Erschließungsplanung IB Lais 03.04.2024, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1/1.000)

Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst optimale Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) durch Ausrichtung nach Süden bzw. Ost-West zu schaffen.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das **grünordnerische Konzept** beruht auf drei Säulen:

1. Erhaltung der wertgebenden Gehölzbestände,
2. Freihaltung von Bebauung und ökologische Aufwertung der Glonn-Aue mit anschließendem Hangbereich,
3. optisch und ökologisch hochwertige Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes.

Entlang der Schulstraße werden die Einzelbäume, die sowohl aus ortsgestalterischer als auch aus ökologischer Sicht wertvoll sind, erhalten und deren Standort durch die Ausweisung einer ausreichend großen Grünfläche gesichert. Ebenso bleiben die Gehölze entlang der Glonn und deren beide in Richtung Süden, hangaufwärts verlaufende „Ausläufer“ durch das geplante Wohnbaugebiet unangetastet. Die Glonn-Aue und der in Richtung Süden ansteigende Hangbereich werden von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche gesichert. Für diese Fläche ist eine ökologische Aufwertung durch die Entwicklung einer arten-

und blütenreichen Extensivwiese verbindlich festgesetzt. Weiterhin wird eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes durch die flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken sichergestellt. Diese Durchgrünung umfasst auch die Gestaltung des Straßenraumes. So wird ein Anteil der zu pflanzenden Bäume planzeichnerisch an bestimmten, Straßenraum-wirksamen Standorten festgesetzt. Dies dient der Gestaltung eines attraktiven Straßenraumes und trägt zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Entlang des westlichen Ortsrandes ist eine schmale öffentliche Grünfläche vorgesehen, in welcher der Verlauf von unterirdischen Leitungen geplant ist und welche ebenfalls als arten- und blütenreiche Extensivwiese entwickelt werden soll.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG (Netzdienste Oberbayern Nord, Unterschleißheim) erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabeln erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband der Adelburggruppe.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h⁷⁹. Von Seiten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe kann dieser Wert über mehrere Stunden zu Verfügung gestellt werden⁸⁰ (E-Mail vom 10.07.2024 (12:36) aufgrund einer Rohrnetzrechnung vom November 2021).
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist im östlich anschließenden Gebiet zurzeit mit einer Bandbreite von bis zu 50 Mbit/s zu über 95% und mobil ist 5G⁸¹ verfügbar. Eine FTTH/B⁸² Versorgung ist mit 0% bis 10% eher nicht vorhanden. Die nächsten Mobilfunksendeanlagen sind östlich von Althegnenberg in ca. 2,50 km Entfernung (Standortbescheinigung Nr. 540908 - 35 Antennen) und südlich von Längenmoos ca. 2,345 km Entfernung (Standortbescheinigung Nr. 540282 - 25 Antennen) vorhanden. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraße erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral in den Trennsystemen über die Gemeinde.
 - Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Errichtung eines neuen Schmutzwasserkanals gesichert, der in den parallel entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Schmutzwasserkanal anschließt. Dieser führt in die ca. 380 m nordöstlich gelegene gemeindliche Kläranlage. Die Kläranlage in Mittelstetten stammt aus dem Jahr 1993, verfügt über eine Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und ist auf eine Ausbaugröße von 2.400 Einwohnerwerten ausgelegt. Im Jahre 2016 erfolgte die Vergrößerung des Schlammstillers, im Jahr 2017 der Einbau einer Fällmitteldosieranlage und im Jahr 2019 der Bau eines zweiten Belebungsbeckens.
 - Das Baugrundgutachten⁸³ kommt zu folgender Aussage der Versickerungsmöglichkeit: *„Die Böden in dem Baugebiet weisen, mit Ausnahme einzelner, räumlich eng begrenzter stärker sandigen Lagen, Durchlässigkeitsbeiwerte⁸⁴ $k_f < 1 \cdot 10^{-6}$ m/s auf. Eine Versickerung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser in diese gering durchlässigen Böden über Rigolen oder Schächte ist nicht möglich.“*
Daher erfolgt die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers (Bauland und Verkehrsfläche) über einen neuen Regenwasserkanal in ein Rückhaltebecken (Gesamtvolumen $V_{ges} = 131 \text{ m}^3$), über welches das Niederschlagswasser gesammelt (bzw. zum Teil versickert) und gedrosselt (Rohrdrosselung max. 40 l/s) in die „Glonn“ nördlich des Geltungsbereichs eingeleitet wird.

⁷⁹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02/2008

⁸⁰ Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe, eMail vom 10.07.2023 (12:36): „Für Mittelstetten, Mühlweg steht die Löschwassermenge mit 48m³/h für mehrere Stunden zur Verfügung. (Quelle: Rohrnetzrechnung SWA Nov.2021)“

⁸¹ 5G: fünfte Generation des Mobilfunks

⁸² FTTH/B „Fibre to the Home“ bzw. - „Fiber to the Building“ bezeichnet man das Verlegen von Lichtwellenleitern (Glasfaser) von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung des Teilnehmers

⁸³ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12922, 25.11.2022, Ziffer 5.6

⁸⁴ Der Durchlässigkeitsbeiwert ist der K_f -Wert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt. $K_f \ 1 \times 10^{-4}$ - 1×10^{-6} : durchlässig, $K_f \ 1 \times 10^{-6}$ - 1×10^{-8} : schwach durchlässig

Ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren wird gesondert beantragt und von dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro mit dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Benutzungsrecht besteht, „...soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist...“⁸⁵.

- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Fürstentum, Abfallwirtschaftsbetrieb. An der Kläranlage ist in ca. 600 Entfernungsmeter ein kleiner Wertstoffhof vorhanden.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Mittelstetten (Feuerhausstraße Nr. 5) befindet sich in einer Entfernung von ca. 505 m und verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug. So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

Ferner sind keine negativen Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar. Die Gashochdruckleitungsverordnung⁸⁶ stellt für den Betrieb einer Erdgashochdruckleitung in § 4 Gashochdruckleitungsverordnung (GasHDrLtGV) Anforderungen auf. Soweit diese eingehalten werden und der Stand der Technik bzw. die technischen Regeln des DVGW eingehalten und beachtet werden, dürfte kein brandschutztechnisches Risiko zu befürchten sein.

5.6. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Anzahl und Größe der Grundstücke, Mehrfamilienhäuser, Reihenhausbauung), Erschließungsvarianten (Straßenführung) und Gebäudetypen (E+D mit steil geneigtem Dach, E+1 mit flach geneigtem Dach) geprüft.

Aufgrund der Lage innerhalb des umgebenden Siedlungsbereichs wird eine flexible Bebauung mit der entsprechenden Anzahl der Grundstücke (Einzel- und Doppelhaus), der Zulässigkeit von verschiedenen Gebäudetypen (E+D, E+1 und E+1+D) und der Nutzungsintensität der Gebäude mit dem vorliegenden Entwurf gewählt. Aufgrund des topographisch bewegten Geländes sieht der Gemeinderat die Einbindung in das Ortsbild mit kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern als schonendere Lösung.

Bei der Anbindung an die Schulstraße wurde darauf geachtet, dass die vitalen straßenbegleitenden Bäume erhalten werden können.

Des Weiteren wurde die Lage des Niederschlagswasserrückhaltebeckens nach Westen in den topographisch flacheren Bereich verschoben. Damit kann eine weitgehend zusammenhängende Grünfläche geschaffen werden. Des Weiteren werden die Fahrbeziehungen zur Pflege des Beckens bzw. dem zum nördlichen vorhandenen Einlassbauwerk gewährleistet.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. So werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, um sicherzustellen, dass im Planungsgebiet der dringend benötigte Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird und so die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Dies begründet sich insbesondere auch wie folgt:

⁸⁵ Satzung für die örtliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Mittelstetten (Entwässerungssatzung – EWS) vom 11.03.2014: § 4 Abs. 5 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht -: „...besteht ein Benutzungsrecht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.“

⁸⁶ GasHDrLtGV: Verordnung über Gashochdruckleitungen (Gashochdruckleitungsverordnung) vom 18.05.2011, zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S 706)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Mittelstetten um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden.
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen.
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor – durch die Zuordnung wohnaffiner Nutzungen (im Sinne von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) – von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet. So ist es auch nicht ausgeschlossen, in dem Plangebiet die festgesetzten Nutzungen zu verwirklichen, insbesondere auch durch eine gemischte Nutzung der Gebäude.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes⁸⁷.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. GE südlich der Kreisstraße), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2023 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandenen Mobilfunkanlagen⁸⁸ (nordnordwestlich in Ried in ca. 2,86 km auf Standort Nr. 540589 mit 5 Antennen, ca. 3,486 km auf Standort Nr. 540429 mit 8 Antennen und ca. 3,58 km auf Standort Nr. 541669 mit 12 Antennen) erfüllt.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit, Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite“⁸⁹ sogenannten „Small Cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter⁹⁰ bzw. eine Größe von 1 m x 1 m⁹¹ nicht übersteigt.

Damit wird dem Belang des Mobilfunkausbaus (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8d BauGB) ausreichend Rechnung getragen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und bezogen auf den Gebäudetyp der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe, Gebäudehöhen und Firsthöhe).

⁸⁷ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁸⁸ Standortbescheinigung Nr. 540589 vom 23.07.2014, Standortbescheinigung Nr. 540429 vom 30.05.2018 und ca. Standortbescheinigung Nr. 541669 vom 08.05.2019, emf3.bundesnetzagentur.de/karte/Default.aspx, Datenabruf 04/2021

⁸⁹ Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

⁹⁰ Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

⁹¹ Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 22.04.2021, Seite 5

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes) bestimmt und mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt.

Um die Anrechnung von Grundflächen der Balkone, Loggien und Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen, wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 20% der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Diese gesonderten prozentuale Festsetzungen dient insbesondere zur Vermeidung von Streitigkeiten über die Einordnung der Terrassenflächen, bzw. Loggien und Balkonen für die Grundflächenberechnung.

Dabei wird der Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,25 (mit den Flächen von Balkonen, Loggien und nicht-überdachten und überdachten Terrassen von 0,30) und der rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,50 (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 1,2) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für eine ländlich geprägte Ortschaft wie Mittelstetten, auch unter Berücksichtigung der Lage, für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche-- Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50% Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt. Dies ist erforderlich, da öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 6 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird bei den Hauptgebäuden die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe bzw. bei Garagen die Gebäude- und Firsthöhe festgesetzt. In Zusammenwirken mit der gebäudetypischen Dachneigung bestimmen sie das Volumen der Gebäude.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche in diesem mehrfach geneigten Gelände Höhenunterschiede aufweist. So wird der untere Bezugspunkt über Normalhöhennull festgesetzt, somit ist eine Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten. Der untere Bezugspunkt wird ausgehend vom geplanten Straßenniveau der aktuellen Straßendetailplanung (IB Lais i.d.F. vom 17.12.2023) als maximaler Wert jeweils für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen über Normalhöhennull bestimmt. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der geplanten Straße zugeordnet sind. Dabei wird zwischen drei Fällen aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße unterschieden:

- Nördlich der Erschließungsstraße (Hangabwärts), hier wird der höchste Punkt der Erschließungsstraße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie gewählt, nach oben gerundet und als Höhenbezugspunkt bestimmt. Hierdurch ergibt sich zum nördlichen Gelände eine Erhöhung der wirksamen Fassadenhöhe von bis zu ca. 1,0 m bis ca. 1,6 m, die durch Böschungen bzw. Stützmauern angepasst werden kann,
- Südlich der Erschließungsstraße (Hangaufwärts), hier wird der höchste Geländepunkt des natürlichen Geländes im Bereich der Südterrassen gewählt und als Höhenbezugspunkt bestimmt. Hierdurch

ergibt sich in Bezug auf die nördliche Erschließungsstraße eine Erhöhung der wirksamen Fassadenhöhe von bis zu ca. 1,1 m.

- Seitlich der Erschließungsstraße, hier wird der höchste Punkt der Erschließungsstraße gewählt und als Höhenbezugspunkt bestimmt. Hierdurch ergibt sich in Bezug auf das westliche Gelände eine Erhöhung der wirksamen Fassadenhöhe von bis zu ca. 1,0 m bis ca. 2,1 m.

Für die Gebäudehöhe der Garagen werden die traufseitige Gebäude- und Firsthöhe festgelegt, die auf einen eigenen Bezugspunkt der Oberkante des Fertigfußbodens festgelegt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass aufgrund des Nordhanges an der Grundstücksgrenze die verschattungskritischen Wand- und Firsthöhen reduziert werden.

Die Zuordnung der maximalen Fertigfußbodenhöhe erfolgt auf den höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt.

Um den Bauwerbern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zu ermöglichen, wird dahingehend keine Festsetzung getroffen, sodass der Bauwerber diesen in Eigenverantwortung, unter Berücksichtigung der Eigenvorsorge vor Starkregen, bestimmen kann.

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche. Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen bzw. Gebäudehöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben. Um die Unterordnung der Garagen und Carports, insbesondere wegen der Verschattung durch die Nordhangsituation bzw. Nebengebäude, zu gewährleisten, werden für diese ebenfalls die Gebäudehöhen bzw. traufseitige Wandhöhen (gem. BayBO) festgelegt.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

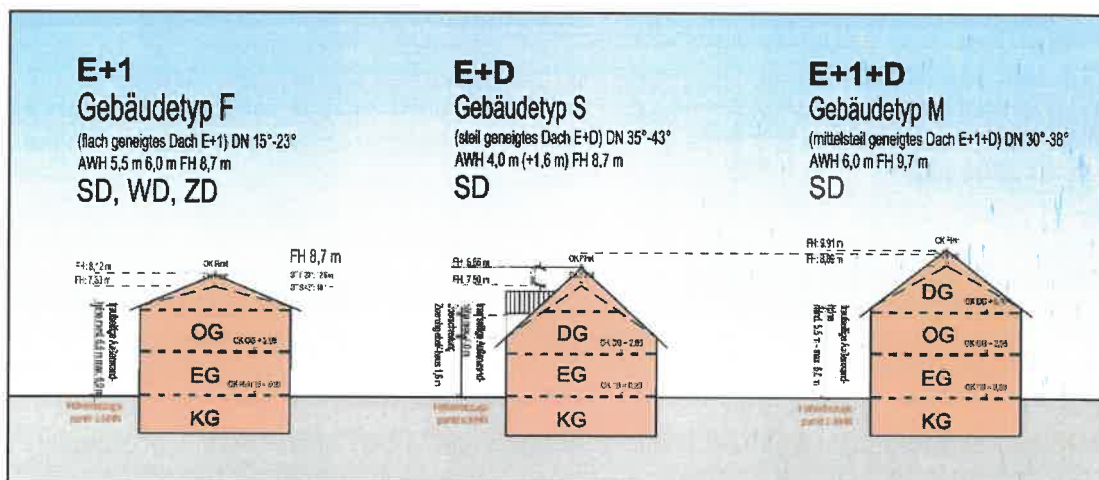


Abb. 10: Schemaschnitt der Gebäudetyp F, Gebäudetyp S und Gebäudetyp M

So können in allen Teilgebieten **WA1** und **WA2** sowohl der vorgeschlagene Gebäudetyp F „E+1“ mit Erd- und Obergeschoss, evtl. mit raumhaltigem Dach, sowie der Gebäudetyp S „E+D“ mit Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, als auch der Gebäudetyp M „E+1+D“ mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, verwirklicht werden. Um die Belichtung der Dachgeschosse beim Gebäudetyp S nicht nur durch Gauben und Dachflächenfenster zu ermöglichen, werden Überschreitungen der traufseitigen Außenwandhöhe für Zwerchgiebel⁹² zugelassen. Durch die Festlegung von zwei oberen Bezugspunkten (tAWH und FH) können sich aufgrund der unterschiedlichen Gebäudebreite und des Dachneigungsbereiches (35° bis 43°) Einschränkungen in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe ergeben. Z.B. beim Gebäudetyp M mit einer Gebäudebreite von 10,5 m und einer Dachneigung von 38° ergibt sich bei der maximalen Firsthöhe von 9,7 m nur eine traufseitige Außenwandhöhe von ca. 5,6 m.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer lockeren Bebauung umsetzen. Weiterhin dienen die Baugrenzen dazu, den räumlich be-

⁹² Zwerchgiebel: Ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

schränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung, auch um die Durchlässigkeit zum Ortsrand zu unterstreichen und werden grundstücksbezogen im Interesse einer kleinteiligen Gebäudestruktur unterbrochen. Da es sich bei den dem Gebäude zugeordneten Terrassen nicht um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sondern um Bestandteil des Gebäudes handelt, wird ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen. Dabei wird eine Größenordnung von bis zu 18 m² (3 m x 6 m) für ausreichend erachtet.

Um abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen zu ermöglichen, werden entsprechende Flächen für Garagen bestimmt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei als zulässige Hausform nur das Einzelhaus und im inneren Bereich (umgeben von der Ringstraße) aufgrund der Erschließungs- und Parzellengröße auch zusätzlich Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude (auch in der Sonderform von Doppelhäusern) zu erreichen. Da ein Doppelhaus im Gebäudetyp S (E+D) eine geringere nutzbare Fläche aufweist, wird aufgrund der Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden festgelegt, dass der Gebäudetyp S bei der Errichtung von Doppelhäusern ausgeschlossen ist und damit nur bei Einzelhäusern zulässig ist.

Da aufgrund der Hanglage bei den Parzellen Nrn. 1b, 4a, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 die grenzständigen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) nicht mehr unter die Abstandsflächenprivilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO fallen, da die talseitige Wandhöhe um bis zu ca. 0,95 m (Parzelle Nr. 11) tiefer liegt als die bergseitige Wandhöhe an der Zufahrt, ist eine Ausnahme von der offenen Bauweise erforderlich, um entsprechend Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO⁹³ deren Errichtung planungsrechtlich zuzulassen. Dabei wird bei der Begrifflichkeit auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 bzw. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zurückgegriffen. Bei der Bestimmung der mittleren Wandhöhe (3,6 m) und der Gesamtlänge (7,5 m) wird auf die bisherig zulässige Wandfläche zum Nachbargrundstück der BayBO von 27 m² (3 m x 9 m) zurückgegriffen und diese beibehalten.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m eingehalten werden muss. Dies dient dazu, den Straßenraum zu entlasten und gleichzeitig Parkangebote z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW zu schaffen und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig, da diese keinen städtebaulichen Regelungsbedarf aufweisen, wobei hier flankierend durch die Regelung zu den versiegelten Flächen erreicht wird, dass diese straßennah untergebracht werden.

Darüber hinaus werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude (Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO bzw. als bauliche Anlage i.S. von Art. 6 Abs. 7 BayBO) ausgeschlossen; wobei jedoch kleinere Nebengebäude (bis 12 m² Brutto-Grundfläche und bis 25 m³ umbautem Raum), die notwendig sind, um entsprechende Gartengeräte unterzubringen, allgemein zugelassen werden. Dabei wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchlosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen.

Da für weitere bauliche Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, kein Ausschluss erfolgt, wird für deren Errichtung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Art. 63 BayBO beibehalten.

6.4. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich, um eine kleinteilige Parzellierung bei Einzel- bzw. Doppelhäusern verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken. Dabei wird bei den Einzelhäusern bezogen auf die städtebauliche Lage eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² bzw. 250 m² für Doppelhäuser festgelegt. Die Gemeinde erachtet diese Grundstücksgröße für die ländlich geprägte Ortschaft Mittelstetten unter Berücksichtigung des Flächenverbrauchs für angemessen.

6.5. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die Wohnstraßen hauptsächlich der Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 bis 5,55 m gemäß RAST 06⁹⁴ und entsprechenden Schutzstreifen.

⁹³ „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf!.

⁹⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Lieferfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Zur Erschließung der nördlichen Grünfläche wird im Westen für den Straßenstummel eine Straßenraumbreite von 4,5 m (für Traktoren und Fußgänger) und im Osten für den Gehweg eine Straßenraumbreite von 3,5 m für ausreichend errichtet.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Da die Erschließung über die neue Ringstraße erfolgt, wird zur Klarstellung ein Verbot von Ein- und Ausfahrten auf der Ostseite der Parzellen Nrn. 15, 16, 17, 18 und 19 festgesetzt.

6.6. Flächen für Abwasserbeseitigung

Das Becken dient der Sammlung und Rückhaltung (bzw. zum Teil Versickerung) des anfallenden gesamten Niederschlagswassers des Baulandes (**WA1, WA2**) und der Erschließungsstraße. Es dient dem Schutz des Grundwassers und dem Hochwasserschutz. Hierbei wird die topographisch günstig gelegene Teilfläche der Fl.-Nrn. 319/6 und /7 herangezogen, sodass das gesammelte Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in das neue Rückhaltebecken und dann über einen Regenwasserkanal gedrosselt in die Glonn abgeleitet wird.

Ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren wird gesondert beantragt.

6.7. Hauptversorgungsleitung

Die das Baugebiet querende unterirdische Gashochdruckleitung wird im Rahmen der Erschließung aus dem Baugebiet heraus in die Schulstraße und dann im Westen in die öffentliche Grünfläche verlegt.

Das städtebauliche Konzept wurde darauf aufgebaut, dass diese unterirdische Erdgasleitung in den zukünftigen Grundstücken der Gemeinde (hier öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) verläuft. Nach Vorabstimmung des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros mit dem Betreiber der Erdgasleitung wurde vereinbart, dass 2 m des östlichen Schutzstreifens auf den Parzellen Nrn. 7, 8, 9 und 10 zum Liegen kommen. Innerhalb dieses Schutzstreifens auf Privatgrund können gemäß der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete bauliche Anlagen, wie Stellplätze, Mülltonnenhäuser, Zugänge, Zufahrten und sockellose Einfriedungen, etc. errichtet werden.

Zur Sicherung des Schutzstreifens werden in den Grundbüchern der Parzellen Nrn. 7, 8, 9 und 10 Dienstbarkeiten eingetragen.

Demnach sind die Eigentümer verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. Insbesondere ist die Errichtung von Bauwerken, eine wesentliche Veränderung des Geländeniveaus und die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnder Sträucher untersagt. Zudem dürfen keine schwer transportierbaren Materialien dauerhaft gelagert werden. Zäune dürfen im Schutzstreifen nur ohne Fundamente und in nicht massiver, leicht demontierbarer Form errichtet werden.

Zur Vollständigkeit werden die vorhandenen unterirdischen Hauptabwasserleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanal) und die im Zuge der Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung neu zu errichtende unterirdische Abwasserleitung (Regenwasserkanal) durch Festsetzung gesichert.

6.8. Öffentliche Grünflächen

6.8.1. Ortsrand- und Trenngrün

Die im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches gelegene Glonn-Aue und der in Richtung Süden ansteigende Hangbereich werden von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrand- und Trenngrün“ festgesetzt und gesichert. So werden die in diesem Bereich vorhandene steilere Topografie und das Schutzgut Boden und Fläche planerisch berücksichtigt, indem der natürliche Bodenaufbau erhalten wird, Bodenüberformungen, Bodenerosion und Versiegelung vermieden werden. Auch liegt in dieser Grünfläche das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Glonn, welches aufgrund der Topografie mit anschließendem Hangbereich gewässernah verläuft und lediglich bis zu einer Breite von ca. 7 m in den Geltungsbereich hineinragt. Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt weiterhin den entlang der Glonn vorhandenen wassersensiblen Bereich und ermöglicht durch die Freihaltung von Bebauung die Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle. Dies dient der Grundwasserneubildung, der Minimierung von Abflussspitzen in der Glonn und damit der Minimierung der Hochwassergefahr. So kann z.B. bei Starkregenereignissen die Grünfläche auch wild abfließendes Wasser aus dem Wohngebiet aufnehmen. In Bezug auf das Landschaftsbild übernimmt die öffentliche Grünfläche eine Trennfunktion zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Gewässerverlauf der Glonn. Diese „Pufferfunktion“ dient ebenfalls dem Schutz des Fließgewässers.

Um die Möglichkeit zu schaffen, die öffentliche Grünfläche für die wohnortnahe Erholung zugänglich zu machen, sind wassergebundene Wege, Spielflächen und Parkbänke **untergeordnet zulässig** (vgl. Punkt „Auswirkungen auf die Schutzgüter“, Unterpunkt „Schutzgut Mensch (Erholung)“).

Die öffentliche Grünfläche ist als arten- und kräuterreiche Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Umsetzung dieses Entwicklungszieles können viele verschiedene positive Umweltauswirkungen erreicht werden, wie Vermeidung eines Eintrages von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden, in das Grundwasser und in die Glonn, Erhöhung der Artenvielfalt, Schaffung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes, Erhöhung der Erholungsqualität. Um eine Erhöhung des Artenreichtums zeitnah sicherzustellen, ist eine Initialansaat mit gebietseigenem Saatgut (**Kräuteranteil 100%**) verbindlich festgesetzt. Das detaillierte Vorgehen zur Entwicklung der arten- und kräuterreichen Extensivwiese ist unter Punkt „Auswirkungen auf die Schutzgüter“, Unterpunkt „Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“, beschrieben.

6.8.2. Begleitgrün

Entlang der Schulstraße wird im Bereich der zu erhaltenden, Ortsbild- und Straßenraum-prägenden Laubbäume eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt. Diese dient in erster Linie dazu, einen optimalen und störungsfreien Standraum für die vorhandenen Bäume zu erhalten. Darüber hinaus ist aber auch die Begrünung und Gestaltung des Straßenraumes mit einer guten Aufenthaltsqualität von Bedeutung, zumal in diesem Bereich eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen besteht.

Entlang des westlichen Randbereiches des Wohngebietes ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün“ vorgesehen. In dieser ist der Verlauf von unterirdischen Leitungen geplant. So soll die quer durch das geplante Wohngebiet verlaufende bestehende Erdgashochdruckleitung im Rahmen der Erschließungsplanung verlegt und entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches situiert werden. Weiterhin soll der erforderliche Abwasserkanal entlang des westlichen Ortsrandes in Richtung Norden geführt und in den bestehenden Abwasserkanal entlang der Glonn geleitet werden. Da Gehölze im Bereich der Leitungen nicht gepflanzt werden dürfen, ist die Entwicklung einer ökologisch wertvollen, arten- und blütenreichen Extensivwiese vorgesehen.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild neu zu schaffen. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

Als wesentliche Elemente der Grünordnung sind:

1. die Erhaltung der wertgebenden Gehölzbestände,
2. die Freihaltung von Bebauung und ökologische Aufwertung der Glonn-Aue mit anschließendem Hangbereich und
3. die optisch und ökologisch hochwertige Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

6.9.1. Zu pflanzende Bäume

Zur Straßenraumgestaltung werden entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße durch Planzeichen auf Privatgrund an ausgewählten geeigneten Standorten Laubbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung festgesetzt. Die Bäume sind in der Weise angeordnet, dass einerseits ein regelmäßig strukturiertes Straßenbild entsteht und andererseits Konflikte mit der Anordnung der Hauszugänge, Garagenzufahren und Leitungen vermieden werden. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte ist es nicht möglich, den angestrebten Gleichbehandlungsgrundsatz „planzeichnerische Festsetzung jeweils eines Baumstandortes je Einzelhausgrundstück“ konsequent umzusetzen. So bieten sich auf den Einzelhausgrundstücken Nrn. 7, 8 und 15 keine geeigneten Standorte zur Festsetzung an. Die Anordnung der Bäume muss hier situationsbezogen durch die Bauwerber erfolgen. Auf eine planzeichnerische Festsetzung von Bäumen auf den zulässigen Doppelhausgrundstücken wird aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen verzichtet.

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume übernehmen wichtige strukturbildende und gestalterische Funktionen für den Straßenraum und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Darüber hinaus dienen alle festgesetzten Bäume mittelfristig dem lokalen Klimaschutz durch Staubfilterung und Frischluft-Produktion sowie als Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Im Hinblick auf eine optimale Standortfindung im Rahmen der Detailplanung sind die Baumstandorte längs der Straße um bis zu 3 m verschiebbar.

6.9.2. Zu erhaltende Bäume

Entlang der Schulstraße werden drei innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Ortsbild- und Straßenraum-prägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Ein vierter Baum im Westen, welcher ebenfalls erhalten wird, befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches und wird als Hinweis dargestellt. Bei den beiden östlichen Bäumen handelt es sich um Winter-Linden, bei den beiden westlichen Bäumen um Berg-Ahorne. Zur dauerhaften und möglichst optimalen Standraumerhaltung der Bäume, d.h. zum Schutz der Bäume, wird zusätzlich eine ausreichend große öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt.

Die beiden linearen, grenznahen Baumgruppen im Nordwesten und Nordosten des Planungsgebietes werden durch das geplante Wohnbaugebiet nicht angetastet und durch den Bebauungsplan ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Deren Funktion als bestehende Ortsrandeingrünung in Richtung Nordwesten und Nordosten soll erhalten werden.

Die Erhaltung der Bäume und Gehölze dient dem Klimaschutz (Frischluff-Produktion, Staubfilterung), darüber hinaus dem Arten- und Biotopschutz sowie der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und des Straßenraumes. Im Falle eines Baumverlustes durch Krankheit oder sonstige Schädigung ist eine Ersatzpflanzung mit den zulässigen Arten und einer geeigneten Mindestgröße vorzunehmen.

Nicht zur Erhaltung festgesetzt werden die standortfremden Fichtenbestände im nordwestlichen und nordöstlichen Eckrandbereich des Planungsgebietes. Diese sollen im Rahmen der Verjüngung durch standortgerechte, auetypische Laubgehölze ersetzt werden. Für den zweireihigen Erlenbestand entlang der Glonn erfolgt ebenfalls keine Festsetzung, da sich die nördliche Reihe nicht zweifelsfrei innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Aus planerischer Sicht ist der Erlenbestand jedoch als einheitliche Gehölzstruktur zu betrachten, welche ihren Standort auf verschiedenen gemeindeeigenen Grundstücken findet. Darüber hinaus bestehen keine zwingenden städtebaulichen Gründe zur Festsetzung. Ziel der Gemeinde ist die Erhaltung dieser Landschaftsbild-prägenden Gehölze auf Gemeindegrund. Eine Gefahr der Beseitigung besteht somit nicht, zumal der Bestand sich innerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG befindet. Aus diesen Gründen erfolgt lediglich eine Darstellung als Hinweis.

6.9.3. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Um auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Mit der gewählten Festsetzung ergeben sich je Einzelhausgrundstück mit einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 400 m² zwei zu pflanzende Laubbäume und je Grundstück für eine Doppelhaushälfte mit einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 250 m² ein zu pflanzender Laubbaum.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Flies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr⁹⁵ von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten, auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird sowohl dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung als auch der Kühlung, der Verbesserung der Biodiversität und dem Klimaschutz Rechnung getragen.

6.9.4. Befestigte Flächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“).

6.9.5. Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Für die Ersatzpflanzungen entlang der Schulstraße sind neben den einheimischen Arten bewusst auch robuste und stadtklimafeste Sorten aufgeführt, wohingegen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrün) nur einheimische Arten und gebietseigenes Pflanzenmaterial zulässig sind. Dies ist darin begründet, dass es sich hier um einen Ortsrand bzw. den Übergang zur freien Landschaft handelt. Für die Privatgrundstücke sind in den Artenlisten Laubbäume der 2. und 3. Wuchsordnung aufgeführt, darunter überwiegend einheimische Arten, jedoch auch robuste Sorten, zum Teil schmalkronige Sorten und einige wenige fremdländische sog. „Zukunftsbäume“. Diese Auswahl soll dazu beitragen, den unterschiedlichen Standort- und Standraumverhältnissen gerecht zu werden und klimaresiliente artenreiche Baumpflanzungen ermöglichen.

Auf die Pflanzung fremdländischer immergrüner Gehölze, wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Scheinzypresse (Chamaezyparis), Kirschlorbeere (Prunus laurocerasus) und ähnliche, soll verzichtet werden, da diese nur einen sehr geringen ökologischen Wert für die heimische Tierwelt besitzen.

6.9.6. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Durchgrünung bei.

6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung wie von Doppelhäusern, Hauptdachneigung, Hauptdachform, Hauptdeckungsmaterial, Dachaufbauten, Einfriedung und Geländeänderungen getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.10.1. Doppelhäuser

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen, dass die beiden bzw. mehrere Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, trifft der Bebauungsplan erhöhte Anforderungen. So werden entsprechende Regelungen zur Höhe (traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe), zur Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial sowie zur bündigen Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

6.10.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Dächer bestimmen im besonderen Maße das Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. Im Geltungsbereich wird für den vorgeschlagenen Gebäudetyp S (E+D), Gebäudetyp F (E+1) bzw. Gebäudetyp M (E+1+D) das traditionelle Satteldach festgesetzt, um den Anforderungen der Dachneigung gerecht zu werden. Für den Gebäudetyp F werden zusätzlich die Sonderformen des Walm- bzw. Zeltdaches ermöglicht. So steht das Gebot einer Hauptdachneigung von mindestens 35° bis 43°, 15° bis 23° bzw. 30° bis 38° allein im öffentlichen Interesse der Bewahrung der historisch gewachsenen Dachlandschaft. Um einen gerichteten Baukörper zu erhalten, wird bestimmt, dass der Hauptfirst über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen muss.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen, um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden und die Verschattung im Bereich des Nordhangs zu minimieren.

Mit dem Bezug auf die Hauptdachform bzw. -dachneigung wird es ermöglicht, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dachneigungen, wie flachgeneigte Pultdächer, Flachdächer etc. zu verwenden.

6.10.3. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten und rotbraunen Ziegeltönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird das Deckungsmaterial entsprechend der festgelegten Hauptdachneigungen bestimmt. Durch die Festsetzung der Haupteindeckung werden die geneigten Dachflächen kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien und Dachfarben (wie die modischen Grau- und Anthrazittöne) ausgeschlossen.

Mit dem Bezug auf das Hauptdeckungsmaterial wird es ermöglicht, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Materialien, wie Glas, Blech etc. zu verwenden. Nachdem der Gemeinderat der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der farblichen Einheitlichkeit der Dachlandschaft einräumen will, ist er bereit, zur Förderung des Umwelt-

und Klimaschutzes, auch im Hinblick auf die Solaranlagenpflicht des Art. 44a BayBO Abstriche am Dachmaterial und Farbkonzept hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass einerseits für Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren und andererseits für extensiv begrünte Flachdächer andere Hauptdeckungsmaterialien zulässig sind. Keine Regelungen zum Deckungsmaterial werden für Nebengebäude mit einer Fläche von 6 m² getroffen, da es sich hierbei um typische „Baumarkware“ handelt, deren Dachgestaltung städtebaulich irrelevant ist.

6.10.4. **Dachaufbauten**

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung, aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen, wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. So werden nur auf dem Hauptgebäude Dachgauben und Zwerchgiebel zugelassen und Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Um eine Unterordnung der Dachgauben⁹⁶ in der Dachfläche zu erhalten, werden diese sowohl auf eine Minstdachneigung und Maximallänge prozentual zur Firstlänge beschränkt. Um eine geschlossene Dachfläche zu erhalten, werden die einzelnen Gauben in ihrer Breite beschränkt. Die gewählten Breiten unterscheiden sich zwischen stehenden Giebelgauben (in etwa zwei Sparrenbreiten) und liegenden Schleppgauben (in etwa drei Sparrenbreiten).

Bei Zwerchgiebeln⁹⁷ bzw. Zwerchhäusern wird an dieser Längenbeschränkung festgehalten und zusätzlich ein Unterschreiten des Nebenfirstes bestimmt.

6.10.5. **Einfriedungen**

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten, werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der mit Doppelhaus verdichteten Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe.

Die Festsetzung zur Gestaltung sockelloser Einfriedungen im Ortsrandbereich nach Westen und Norden unterstützt zusammen mit den Hinweisen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen und zur Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum ökologische Verbindungsfunktionen.

Um einen dörflichen Straßenraum zu erhalten, wird bestimmt, dass nur Zäune mit senkrechten Stäben aus Holz oder Metall zulässig sind.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. So ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen, wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

6.10.6. **Geländeänderungen**

Um die Topographie an Gebäude und die Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden. Mit der Regelung zur Anpassung an das bestehende Gelände kann die Aufschüttung auch von der Nachbargrundstücksgrenze zurückbleiben. Damit kann im Rahmen dieser Festsetzungen ein „waagrechtter Grundstücksstreifen“ realisiert und so dem Wunsch des Bauvollzugs des Landratsamtes Fürstfeldbruck Rechnung getragen werden. Wobei mit der Begrifflichkeit „flach“ die Schaffung einer in sich stabilen und standsicheren Ausführung der begrünten Böschung, z.B. mit nichtbindigem oder weichem Boden, gemeint ist. Dadurch werden „steile“ Böschungen, ab einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 (Höhe zu Strecke), z.B. mit notwendigen Verbaumethoden, ausgeschlossen.

Abgrabungen hingegen werden nur in geringem Maß zugelassen.

6.10.7. **Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren**

Ferner wird bestimmt, dass im Gegensatz zu den Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Solarkollektoren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a Buchstabe aa BayBO)

⁹⁶ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“ VGH Hessen B 10.07.2007 3 ZU 433/07

⁹⁷ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“ VGH Hessen B 10.07.2007 3 ZU 433/07

nur **in** und **an** den Dachflächen zulässig sind. Dabei bestimmt die Präposition, dass die Solarenergieanlagen und Solarkollektoren „**in**“ als Teil der Dachfläche, also in diese eingebaut sind, und „**an**“ in geringem Abstand zur Dachfläche parallel zu dieser (in ca. 15 cm bis ca. 20 cm Abstand) errichtet werden. Somit wird die Außenkante der Dachfläche weder am First noch an der Traufe bzw. Ortgang überschritten.

Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte Solarenergieanlagen und Solarkollektoren, die sich „**auf**“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

So ergeben sich trotz des Verbotes des Aufständerns auf Dächern Gestaltungsprobleme. Weitere wünschenswerte Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zur Lage und Größe, werden nicht getroffen, um die Variabilität zu erhöhen und den Ertrag der Anlagen nicht weiter einzuschränken. So obliegt es dem Bauwerber, die Lage, Größe und Position der Anlagen und die Restfläche des Daches in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander zu stellen und auf störend wirkende Formen, wie „ausgebissene“ und abgetreppte Formen, zu verzichten. Es wird empfohlen, klaren rechteckigen Formen in Zeilenanordnung den Vorzug zu geben oder die Anlagen auf Gebäudeteile zu beschränken.

6.11. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Um eine auf die örtliche Gegebenheit einer ländlichen Gemeinde angepasste und der kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung zu schaffen, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche⁹⁸ ein Stellplatz, für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche zwei Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung ausgegangen werden muss. Hierdurch wird die Regelung der GaStellV⁹⁹ für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage der GaStellV) abweichend geregelt. Für weitere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen wird an der Anlage der GaStellV festgehalten.

6.12. Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

Durch das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) wurde für die Berechnung der Abstandsflächen eine neue gesetzliche Regelung eingeführt.

Die Gemeinde hat die „Satzung der Gemeinde Mittelstetten über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 26.01.2021 erlassen, in der die Tiefe des Maßes der Abstandsflächen mit 0,7 H im Sinne des „Schmalseitenprivilegs“ 0,4 H mind. jedoch 3 m bestimmt wird. Zur besseren Lesbarkeit wird diese gemeindliche Regelung im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6a BayBO in die Festsetzung aufgenommen. Dies dient insbesondere zur Verbesserung der Wohnqualität, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand. Ferner sichert es Freiflächen zwischen den Gebäuden und schafft damit eine aufgelockerte Bebauung.

6.13. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich, auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Abstandsflächen entsprechend der gesetzlichen Regelung der BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung gelten.

6.14. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1), einzelne vermessungstechnische Höhen des Bestandes, außerhalb des Geltungsbereichs gelegener Gehölzbestand und Höhen der geplanten Straße als Planzeichen übernommen, ferner erfolgen Ausführungen zum Schutz der Nachbarschaft sowie zu den Emissionen von Luftwärmepumpen.

⁹⁸ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

⁹⁹ GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 29.11.2023 (GVBl. 2023 S. 639)

Nachrichtlich werden das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, der wassersensible Bereich und der Gewässerrandstreifen (Landschaftsbestandteil) als Planzeichen übernommen. Aus Gründen der Eigenvorsorge erfolgen Hinweise auf die natürliche Radon-222-Aktivität (§ 123 Abs. 1 StrSchG) bzw. die Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Nitrophile Hochstaudenflur	ca. 1.290 m ²	8,2%
Gehölzbestand (Erlen, Fichten)	ca. 780 m ²	5,0%
Intensives Grünland	ca. 13.375 m ²	85,2%
Private Verkehrsfläche	ca. 60 m ²	0,4%
Randstreifen	ca. 190 m ²	1,2%
Summe	ca. 15.695 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 15.695 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.330 m ²	59,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.333 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 467 m ²	20,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 5.598 m ²	140 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 5.598 m²	GRZ = 0,60
Verkehrsfläche	ca. 1.765 m ²	11,2%
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.310 m ²	27,5%
Fläche für Abwasserbeseitigung	ca. 290 m ²	1,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 7.363 m²	46,9%

Tab. 2: Flächenverteilung und bauliche Nutzung – Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Da von Seiten des Vermessungsamtes Dachau bei zwei Eigentümern kein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt wird, erfolgt eine freiwillige Umlegung.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Zahl der Wohnungen beträgt bei einer Bebauung nur mit Einfamilienhäusern mindestens 19 Wohnungen und mit Einfamilien- und Doppelhäusern bis ca. 38 Wohnungen (davon 15 Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern). Bei statistisch 2,29 Bewohner/Wohnung¹⁰⁰ und ein Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich eine Anzahl von 43 Einwohnern bis 67 Einwohnern.

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kinderkrippenplatz
- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 4 Grundschulplätzen,
- bis zu 6 Schulplätzen (weiterführende Schulen)
- 6 Urnenplätzen bzw. 2 Gräber mit bis zu 10 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 15 Jahren Ruhezeit (bei Erd- bzw. Urnenbestattungen¹⁰¹).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau¹⁰² durchgeführt.

¹⁰⁰ Datengrundlage für die Gemeinde Mittelstetten, www.statistik.bayern.de, Datenabruf 03/2024

¹⁰¹ Statistische Auswertung der Umfrage der Gütergemeinschaft Feuerbestattungsanlagen e.V. Verhältnis von Sarg- und Urnenbestattungen in Bayern von 2017 bis 2021 mit 30,4% Erd- und 69,6% Urnenbestattungen

¹⁰² Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsborg 2023

Beim FGSV-Vorgehen¹⁰³ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl } abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 38 bis ca. 103 Fahrten/24h inklusive ca. 4 bis 5 Wirtschaftsverkehrsfahrten (LKW> 3,5 t).

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Ziffer 7.8).

7.5.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) der westlich gelegenen Dorfgebietsbebauung, der Wohnbebauung südlich der Schulstraße und der östlich angrenzenden Mischbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen (insbesondere Schulstraße und Hauptstraße) auszugehen.

Durch die Wohnnutzung wird sich der Ziel- und Quellverkehr über die Schul- und Hauptstraße geringfügig erhöhen, so ergibt die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Geltungsbereich maximal ca. 103 Kfz/24. Diese Anzahl liegt unter der Bagatellgrenze von nicht mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag (vgl. Punkt „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und Punkt „Mehrverkehr“).

Von den beiden landwirtschaftlichen Betrieben im Westen können Geräuschemissionen durch Fahrverkehr und außerdem Betriebsgeräusche (Maschinen und Anlagen) ausgehen. Durch die Nutzung der Lagerhalle sind Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr, Be- und Entladung nicht auszuschließen.

Es wird davon ausgegangen, dass in Übergangslagen von einem (festgesetzten) Allgemeinen Wohngebiet zu einem (faktischen) Dorfgebiet bzw. Mischgebiet und der Außenbereichsrandlage die Schutzbedürftigkeit insbesondere in einem typisch ländlichen Ort, wie Mittelstetten, gemindert ist. Weiterhin ist festzuhalten, dass durch die beiden landwirtschaftlichen Betriebe keine Tierhaltung besteht.

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz im Landratsamt Fürstentfeldbruck¹⁰⁴ bezüglich der Gewerbegeräusche (Lagerhalle) wurde durch das Büro Accon¹⁰⁵ eine schalltechnische Untersuchung erstellt: *„Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm tags bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Nachts kann es im östlichen Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Aus diesem Grund haben die Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 319, auf welchem sich die gewerblich genutzten Flächen befinden, eine Verzichtserklärung abgegeben, welche sicherstellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Somit sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen, welche über die Mindestanforderungen hinausgehen, erforderlich.“*

Entsprechend den eingeführten Bayerische Technische Baubestimmungen¹⁰⁶ (Punkt A 5.2) sind die technischen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1¹⁰⁷ - auch ohne eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan - zu beachten. Damit müssen die Mindestanforderungen des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ($R'_{w,ges} = 30$ dB) stets erfüllt werden.

Die Empfehlung zur Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistungspegel L_{WA} für Luftwärmepumpen soll darüber hinaus zu einer Verringerung von Lärm-Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes selbst und somit zu gesunden Wohnverhältnissen beitragen.

Zusammenfassend sind **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** zu erwarten.

7.5.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc., d.h. durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der umliegenden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet südlich der Schulstraße, Dorfgebiet im Westen, Mischgebiet im Osten) temporär in Mitleidenchaft gezogen sein.

Durch die geplante Wohnbebauung erfolgt zwar eine weitere Einschränkung der freien Erholungslandschaft, diese war bisher innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht nutzbar. Durch die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrün) im Norden des Geltungsbereiches, innerhalb derer auch untergeordnet wassergebundene Wege, Spielflächen und Parkbänke zulässig sind, wird eine Fläche für die Naherholung neu geschaffen und die Erholungsfunktion im Gebiet wesentlich verbessert.

¹⁰³ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

¹⁰⁴ LRA FFB, Schreiben vom 14.06.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

¹⁰⁵ Accon Environmental Consultants: Gemeinde Mittelstetten, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Mühle“, Bericht-Nr.: ACB-0824-246240/02/rev2 vom 10.10.2024

¹⁰⁶ Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) zurzeit Ausgabe 11-2023, BayMBI. 2023 Nr. 539 vom 15.11.2023

¹⁰⁷ DIN 4109-1: **Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01**, DIN Media GmbH,

Die Anregung des Sachgebietes Naturschutz und Landschaftspflege im Landratsamt Fürstfeldbruck¹⁰⁸, den Anteil der Spiel- und Wegefläche genauer zu definieren, wurde nicht aufgegriffen, da es sich bei der öffentlichen Grünfläche um keine für den Naturschutz vorgesehene Ausgleichsfläche handelt.

Aufgrund der Hanglage ist hier eine intensive Erholungs- und Spielplatznutzung nicht möglich und wird von der Gemeinde weder für erforderlich gesehen noch angestrebt, insbesondere da innerhalb des Wohngebietes auf den Privatgrundstücken ausreichend Fläche für private Erholungs- und Spielzwecke zur Verfügung steht. Vielmehr soll durch die Festsetzung B 8.2 die Möglichkeit offengelassen werden, eine Minimalausstattung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu schaffen. Denkbar wäre z.B. ein schmaler Fußweg mit zwei Ruhebänken, welcher die beiden in Richtung Norden führenden Sticherschließungen, welche der Zugänglichkeit für die Gewässerpflege/-bewirtschaftung der Glonn dienen, verbindet.

Fuß- und Radwege sind durch die Planung nicht betroffen. Es wird eine fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zur öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches geschaffen.

Maßnahmen zur Straßenraum-wirksamen Begrünung durch Baumpflanzungen sowie die Durchgrünung der Baugrundstücke tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Diese wirken sich ebenfalls positiv auf die Erholungsfunktion aus.

Zusammenfassend sind **keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Erholung)** zu erwarten. Vielmehr erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches eine **Verbesserung der Naherholungsfunktion**.

7.5.3. *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Durch die Realisierung der Wohnbebauung (inkl. Erschließung und Anlage für Niederschlagswasserbeseitigung) kommt es zu einer Inanspruchnahme einer Intensivgrünlandfläche und eines straßenbegleitenden Grün-/Randstreifens mit insgesamt ca. 11.355 m² für bauliche Zwecke. Ein Gehölzbestand (Erlen, Fichten) mit ca. 780 m², eine nitrophile Hochstaudenflur (Brennselflur) mit 1.290 m², welche bereichsweise von Gehölzkronen überragt wird, und Intensivgrünland mit ca. 2.210 m² werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sollen als arten- und blütenreiche Extensivwiese entwickelt werden. Weiterhin ist eine private, asphaltierte Verkehrsfläche (60 m²) ohne ökologische Wertigkeit betroffen.

Um die geplante Erschließung von der Schulstraße aus bewerkstelligen zu können, wurde bereits im Februar 2024 ein stark vorgeschädigter Berg-Ahorn gefällt. Dieser Berg-Ahorn wies aufgrund von Stammschäden nur noch eine geringe Vitalität und einen hohen Anteil an Totholz in der Krone auf. Durch Schneebruch im Winter 2024 erfolgten darüber hinaus weitere Schädigungen der Krone.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, wurde die Fällung des Berg-Ahorns außerhalb der Fortpflanzungszeit, d.h. im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt. Dieser Zeitraum gilt auch bei ggf. zukünftig erforderlichen Baumfällungen z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht (wenn keine Gefahr in Verzug).

Baubedingte Auswirkungen durch Baulärm, Erschütterungen und Staubbildung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können.

Durch die Überbauung werden Teilnahrungshabitate für Offenlandarten der Vögel, z.B. Greifvögel oder Gehölzbrüter, reduziert. Angesichts der im nahen Umfeld vorhandenen ausgedehnten Offenlandflächen sind die von Überbauung betroffenen Flächen jedoch nicht von essenzieller Bedeutung für diese Vogelarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist daher nicht zu erwarten. Eine Nutzung des Intensivgrünlandes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Feldvogelarten oder Wiesenbrüter kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, 1. insbesondere aufgrund der hohen Bearbeitungs- und Schnitthäufigkeit sowie 2. aufgrund der vorhandenen Störungen in Zusammenhang mit den fachlich anerkannten Scheuchwirkungsbereichen durch die vorhandenen Baumbestände und Gebäude.

Anlagebedingt entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Die Empfehlung (vorsorglicher Hinweis) der Höheren Naturschutzbehörde¹⁰⁹, den Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03.-30.09.) zu legen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, wurde nicht aufgegriffen. Aufgrund der Bestandssituation und intensiven Nutzung besteht keine Lebensraumeignung für Bodenbrüter der Vogelarten. Erhebliche Störungen der Gehölzbrüter durch die Bauphase, durch welche eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten wäre, können - ebenfalls aufgrund der Bestandssituation - ausgeschlossen werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. die Erhaltung der bestehenden Laubbäume und Gehölze oder die flächenbezogenen Pflanzgebote für Laubbäume, werden Lebensräume er-

¹⁰⁸ LRA FFB, Schreiben vom 14.06.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
¹⁰⁹ eMail vom 14.06.2024 (10:23) im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

halten und neue geschaffen, z. B. für siedlungstypische Gehölzbrüter. Festsetzungen zu offenen und sockellosen Einfriedungen tragen zu einer Durchlässigkeit des Gebietes für Tierarten bei. Dieses Ziel wird durch die Empfehlung zur Ausführung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum unterstützt.

Für die öffentlichen Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt 4.280 m² sind als Entwicklungsziel „arten- und kräuterreiche Extensivwiesen“ festgesetzt. Im Sinne einer zeitnahen Erhöhung der Artenvielfalt ist außerdem eine Initialansaat mit gebietseigenem Saatgut verbindlich vorgeschrieben. Somit wird zum Artenschutz beigetragen.

Die nachfolgend aufgeführte Maßnahmenkonzeption wird für die Herstellung / Entwicklung und dauerhafte Pflege der arten- und kräuterreichen Extensivwiesen empfohlen:

Entwicklung: Aushagerung der Fläche durch 3-5-schürige Mahd ab Mai 2 bis 3 Jahre lang, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, jeweils Abtransport des Mähgutes; danach streifenweise Auflockerung von ca. 30%-50% der Fläche mittels Grubber oder Fräse entgegen der Bewirtschaftungsrichtung; Ansaat der bearbeiteten Fläche mit einer arten- und kräuterreichen, gebietseigenen Saatgutmischung mit 100% Kräuteranteil, Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; alternativ: Mähgut- oder Heudruschübertragung aus geeigneten arten- und blütenreichen Spenderflächen;

Pflege: 2-schürige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte August, jeweils verzögerter Abtransport des Mähgutes; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Saugmähern;

Auf Anregung des Sachgebietes Naturschutz und Landschaftspflege im Landratsamt Fürstenfeldbruck¹¹⁰ wurde der verbindliche Kräuteranteil der Saatgutmischung zur Initialansaat von ursprünglich 30-50% auf 100% erhöht, da konkurrenzstarke Gräser in der bestehenden Wiese bereits in einem ausreichenden Anteil vorhanden sind und durch den erhöhten Kräuteranteil ein besserer Erfolg der Maßnahme zu erwarten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Unterstützung und Förderung der einheimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterling!) bei der Hausgartenbepflanzung ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende!) Laubgehölze und Stauden - bevorzugt einheimische Arten - verwendet werden sollen. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen soll mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung angesät werden (z.B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 50%). Auf die Pflanzung fremdländischer immergrüner Gehölze, wie z.B. Lebensbaum (Thuja), Scheinzypresse, Kirschlorbeere und ähnliche, soll verzichtet werden, da diese nur einen sehr geringen ökologischen Wert für die heimische Tierwelt besitzen.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu erwarten.

7.5.4. Schutzgut Fläche und Boden

Durch die Realisierung der Wohnbebauung (inkl. Erschließung und Anlage für Niederschlagswasserbeseitigung) kommt es zu einer Inanspruchnahme einer Intensivgrünlandfläche und eines straßenbegleitenden Grün-/Randstreifens mit insgesamt ca. 11.355 m² für bauliche Zwecke. Ein Gehölzbestand (Erlen, Fichten) mit ca. 780 m², eine nitrophile Hochstaudenflur (Brennsefflur) mit 1.290 m², welche bereichsweise von Gehölzkronen überragt wird, und Intensivgrünland mit ca. 2.210 m² werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sollen als arten- und blütenreiche Extensivwiese entwickelt werden. Weiterhin ist eine private, asphaltierte Verkehrsfläche (60 m²) ohne ökologische Wertigkeit betroffen.

Um die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden so gering als möglich zu halten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 (bzw. zuzüglich der Flächen für Balkone, Loggien, Terrassen mit 0,30) festgesetzt, somit ist von einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) wird um 0,1 unterschritten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Versiegelung von 2.800 m². Die Summe der zulässigen Gesamtversiegelung (inkl. zulässiger Überschreitung GRZ und Verkehrsflächen) beträgt ca. 7.365 m². Dies entspricht einem Anteil von ca. 47% bezogen auf den Geltungsbereich und damit einem mittleren Versiegelungsgrad. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf den Punkt „Flächenverteilung“ verwiesen.

Als Folge sind im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion), bei befestigten Flächen eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, deren Zufahrten und Stauräume vor Garagen mindern diese Auswirkungen.

Die großzügige Bemessung der öffentlichen Grünfläche nördlich angrenzend an das geplante Wohngebiet (Ortsrand- und Trenngrün) dient neben anderen Schutzgütern insbesondere auch der Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die geplante Entwicklung hin zu einer arten- und blütenreichen Extensivwiese werden Schadstoffeinträge wie Dünge- und Pflanzenschutzmittel in den Boden zukünftig vermieden. Grundwasserbeeinflusste Böden werden von Bebauung und intensiver Nutzung freigehalten.

¹¹⁰

Schreiben vom 14.06.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen sind keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Boden anzunehmen.

Zusammenfassend sind **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden** zu erwarten.

7.5.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser bzw. das Anschneiden von Schichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Unterkellerungen von Gebäuden reichen bis unter den Bemessungswasserstand. Daher ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Die Lage des geplanten Wohngebietes ist dahingehend geplant, dass keine Betroffenheit des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Glonn besteht. So liegt die Sohle der Glonn im Westen auf einer Höhe von 502,83 m ü.NHN. Die äußerste nördliche Grenze der geplanten Bebauung liegt auf einer Höhe von 508,5 m ü.NHN und damit ca. 5,67 Höhenmeter über der Glonn. Eine Hochwassergefahr für das geplante Wohngebiet kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weiterhin wird der wasser-sensible Bereich entlang der Glonn weitestgehend von Bebauung freigehalten, lediglich Teilbereiche der Parzellen 11 und 12 ragen geringfügig in den wassersensiblen Bereich hinein.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,25 (bzw. zuzüglich der Flächen für Balkone, Loggien, Terrassen von 0,30). Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt u.a. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, deren Zufahrten und Stauräume vor Garagen. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über Rigolen oder Schächte ist aufgrund des schwach durchlässigen Untergrundes nicht möglich. Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in einem Rückhalte- und Versickerungsbecken zu sammeln und zu reinigen, bevor es gedrosselt in die Glonn eingeleitet wird. Darüber hinaus dient die öffentliche Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrün) auch dazu, bei Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser aus dem Wohngebiet aufnehmen. Durch deren geplante Entwicklung hin zu einer arten- und blütenreichen Extensivwiese mit dem Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird die Abschwemmung von Schadstoffen und deren Eintrag in die Glonn im Vergleich zum Ist-Zustand erheblich verringert bzw. gänzlich vermieden.

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze und Richtlinien zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen vorausgesetzt - von keinen weiteren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser sollen zur Schonung des Schutzgutes Grundwasser beitragen.

Zusammenfassend sind **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser** zu erwarten.

7.5.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Wohngebiet selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen (Schulstraße, Hauptstraße) zu erwarten.

Durch die Überbauung büßt der Geltungsbereich seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z. B. die Erhaltung der Laubbäume und Gehölze sowie die Neupflanzung von Laubbäumen, tragen ebenso wie die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei.

Infolge der Wohnnutzung sind eine geringfügig steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (vgl. Punkt „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und Punkt „Mehrverkehr“) sowie ein Anstieg der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) zu erwarten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

Empfehlungen zu Niedrigenergiebauweisen sollen zur Unterstützung des Klimaschutzes beitragen.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

Folgen des Klimawandels

Eine im Vergleich zu ebenen Lagen geringfügig erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht aufgrund der Hanglage, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von Starkniederschlägen und damit verbunden das Auftreten von wild abfließendem Wasser. Dem entsprechend wird auf Maßnahmen zum Objektschutz für Gebäude hingewiesen. Mit wild abfließendem Wasser aus Fremdeinzugsgebieten ist aufgrund von Lage und Topografie nicht zu rechnen. So fällt das Gelände zur Glonn hin ab, und westlich des Geltungsbereiches verläuft eine leichte Geländeerinne.

7.5.7. Schutzgut Landschaft

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Durch die Wohnbebauung kommt es zu einer weiteren baulichen und technischen Überprägung der Landschaft. Die Lage des Wohngebietes mit umliegender Bebauung auf drei Seiten (Westen, Süden und Osten), die bestehenden Großgehölze in der näheren Umgebung (Nordosten, Norden und Nordosten), die Festsetzungen zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume übernehmen wichtige strukturbildende und gestalterische Funktionen für den Straßenraum und das Ortsbild. Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sollen ebenfalls die harmonische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes unterstützen. Durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich zwar eine kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes, eine Fernwirkung der geplanten Wohnbebauung und eine dahingehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind jedoch nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft** zu erwarten.

7.5.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Bau- und/oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen (vgl. Punkt „Denkmalrecht“).

Sachgüter

Bestehende Sachgüter sind nicht vorhanden und somit auch nicht betroffen.

Zum Schutz der Gebäude vor Überflutung durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder zum Schutz gegen drückendes Wasser wird zur Eigenvorsorge auf Objektschutzmaßnahmen hingewiesen, z. B. Mindestsockelhöhe 0,25 m, wasserdichte Kellertüren, -fenster, Lichtschächte, wasserdichte Bauweise.

Verkehrswegebestand:

Verkehrswegebestand ist nur sehr geringfügig betroffen. Es sind Anpassungen im Mündungsbereich der neu zu erstellenden Erschließungsstraße in die bestehende Schulstraße erforderlich. Ein kleiner Abschnitt im Wendebereich der östlich angrenzenden, privaten Erschließungsstraße (60 m²) entfällt.

7.6. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft und Ortrandeingrünung) abgewichen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“ überlagert mit der „Hauptabwasserleitung Bestand“ und „Gasleitung“ dargestellt, weiterhin eine Ortsrandeingrünung (Grünfläche) am westlichen und nördlichen Ortsrand und entlang der Schulstraße.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte, der wassersensible Bereich und die Grenze des Überschwemmungsgebietes dargestellt.



Abb. 11: Rechtswirksamer
Flächennutzungsplan,
Plangrundlage © LVG Bayern



Abb. 12: Berichtigter
Flächennutzungsplan
Plangrundlage © LVG Bayern

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Mittelstetten nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Ortsrandeingrünung (Grünfläche)	ca. 0,26 ha	16,7%	ca. 0,46 ha	29,2%
Dorfgebiet	ca. 0,49 ha	31,2%	ca. 0,00 ha	0,0%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 1,11 ha	70,8%
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,82 ha	52,1%	ca. 0,00 ha	0,0%
Änderungsbereich Summe	ca. 1,57 ha	100,0%	ca. 1,57 ha	100,0%

Tab. 3: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16,867 ha	53,8%	ca. 17,978 ha	56,3%
Dorfgebiet	ca. 13,036 ha	41,6%	ca. 12,546 ha	39,3%
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1,425 ha	4,5%	ca. 1,425 ha	4,5%
Gesamt Hauptort Mittelstetten	ca. 31,329 ha	100,0%	ca. 31,950 ha	100,0%
Veränderung im Hauptort Mittelstetten			ca. 0,621 ha	2,0%

Tab. 4: Flächenänderung FNP durch 2. Berichtigung

Durch die Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche und Fläche für Gemeinbedarf um ca. **2,0%** auf 31,90 ha. Diese Erhöhung ist in Anbetracht der Bevölkerungsprognose als angemessen zu bewerten.

7.7. Überschlägige Kosten

Bezeichnung		€
Straßenbau lt. Ingenieurbüro Lais*		626.244,64 €
Straßenbeleuchtung lt. Ingenieurbüro Lais*		53.550,00 €
Voraussichtliche Kosten Straße		679.794,64 €
Schmutzwasserkanal lt. Ingenieurbüro Lais*		377.815,48 €
Tagwasserkanal inkl. Rückhaltebecken lt. Ingenieurbüro Lais*		478.335,97 €
Wasserleitung lt. Ingenieurbüro Lais*		222.017,11 €
DSL-Versorgung lt. Ingenieurbüro Lais*		11.900,00 €
Voraussichtliche Kosten Ver- und Entsorgung		1.090.068,56 €
Verlegung der Erdgasleitung lt. Ingenieurbüro Lais*		95.200,00 €
Abmarkung und Sonstiges		35.700,00 €
Voraussichtliche Kosten		1.900.763,20 €

Tab. 5: Kostenzusammenstellung: Grobschätzung IB Lais vom 25.04.2024

7.8. Pflege der Flächen für Abwasserbeseitigung

Um die dauerhafte Nutzbarkeit der Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung zu gewährleisten wird von Seiten der Gemeinde die Pflege und Unterhaltung durch den Bauhof sichergestellt. Hierzu muss das Becken bzw. Graben einmal jährlich durch Begehung und einfache Sichtprüfung auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden. Sie sind bei Bedarf von Sand, Schlamm und Laub zu reinigen.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen****8.1.1. Strukturdaten****Einwohnerzahl der Gemeinde:**

1.727 Einwohner am 31.12.2023

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

1.672 Einwohner am 31.12.2014, damit + 55 Einwohner

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

1.810 Einwohner im Jahr 2033 (+83 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises

5,76% „zunehmend“ für das Jahr 2042

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,29 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Kreisstraße FFB 4, Buslinien 839 (Tegernbach - Mammendorf - Fürstenfeldbruck)

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

8.1.2. Bestehende Flächenpotentiale in der Gemeinde**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Mittelstetten drei Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden kann:

- westlich der Muthilostraße WA im wassersensiblen Gebiet mit ca. 1,28 ha.
- nördlich der Schulstraße MD mit 0,66 ha (Teil des Geltungsbereichs) und
- südöstlich der Grubstraße MD mit ca. 0,075 ha

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Im Ortsbereich von Mittelstetten sind **27 Baulücken** mit ca. 1,80 ha in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ vorhanden:

- 13 Baulücken BBP „Katzenbach“ i.d.F. vom 28.02.2011 mit ca. 7.465 m²,
 - 3 Baulücken BBP „Längenmooser Straße“ i.d.F. vom 09.08.1993 mit ca. 1.960 m²,
 - 5 Baulücken BBP „Mittelstetten Ost“ i.d.F. vom 02.12.1975 mit ca. 3.430 m²,
 - 6 Baulücken BBP „Mittelstetten Süd/Erweiterung“ i.d.F. vom 12.12.1980 mit ca. 5.155 m²,
- und **7 Baulücken** mit ca. 0,46 ha im festgesetzten „Dorfgebiet“:
- 2 Baulücken BBP „An der Grubstraße“ i.d.F. vom 27.07.1994 mit ca. 1.905 m²,
 - 2 Baulücken BBP „Bergstraße“ i.d.F. vom 02.03.1998 mit ca. 1.485 m² und
 - 3 Baulücken BBP „Reisnerweg/Dr.-Hudler-Straße“ i.d.F. vom 16.04.1997 mit ca. 1.185 m².

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Es sind 3 Baulücken, die im Flächennutzungsplan dargestellten „Dorfgebiet“ liegen, vorhanden:

- 3 Baulücken mit ca. 1.745 m²

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Allerdings sind in zwei Bebauungsplänen Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, deren Umsetzung für Gemeinbedarfsflächen fraglich sind:

- BBP „Mittelstetten Ost“ i.d.F. vom 02.12.1975 mit ca. 3.430 m² (GRZ 0,3, GFZ 0,5, Z 2) ca. 7.980 m²
- BBP „Mittelstetten Süd/Erweiterung“ i.d.F. vom 12.12.1980 Jugendheim ca. 3.410 m²,

und die über eine Bebauungsplanänderung umgewandelt werden müssen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Anger“ (inklusive der Änderung des BBP „Mittelstetten Süd/Erweiterung“ für das festgesetzte Jugendheim, Kinderspielplatz) am 03.06.2019 verfolgte die Gemeinde u.A. das Ziel der Umwandlung. Aufgrund von Immissionskonflikten mit einem dortigen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb besteht für die Fortführung des Verfahrens aktuell politisch keine Mehrheit.

Im Rahmen des Vitalitätschecks¹¹¹ wurden 39 klassische Baulücken mit einer Flächengröße von ca. 2,9 ha und 11 geringfügig bebaute Grundstücke mit einer Flächengröße von 2,6 ha, in Summe **50 Grundstücke** mit einer **Fläche von 5,5 ha** kartiert. Aufgrund der pauschalen Herangehensweise des Vitalitätschecks mussten bei genauerer Betrachtung einerseits die Baulücken mit einer festgesetzten Grünfläche (BBP Katzenbach), festgesetztem Ortsrandgrün (OAS „Südöstlicher Ortsrand Mittelstetten“), einem festgesetzten Kinderspielplatz (BBP „Mittelstetten Ost“), keinem festgesetzten Bauraum (BBP „An der Grubstraße“), in festgesetztem Überschwemmungsgebiet (Hauptstraße) und geringfügig bebaute Grundstücke im Übergangsbereich zum Außenbereich wieder ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden mittlerweile zwei klassische Baulücken (BBP „Am Katzenbach“ und BBP „An der Grubstraße“) bebaut.

Damit müssen sowohl die klassischen Baulücken (im beplanten und unbeplanten Bereich) auf 35 mit einer Fläche von 1,97 ha als auch die geringfügig bebauten Grundstücke auf 7 mit einer Fläche von 1,32 ha reduziert werden. In Summe ergeben sich 42 Grundstücke mit einer Fläche von 3,29 ha

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Der Vitalitätscheck geht von einer Hofstelle mit Restnutzung, zwei (1) leerstehenden Hofstellen und drei leerstehenden Wohngebäuden aus, in der Summe 5 bzw. 4. Darüber hinaus wurde für 3 Hofstellen und 18 Wohngebäude ein Leerstandsrisiko, in der Summe 21, kartiert.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

8.1.3. Aktivierungspotential

Zusammen mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- Kürzlich verkaufte Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabeplanung erstellt hat bzw. das Genehmigungsverfahren- oder Baugenehmigungsverfahren läuft.
- sog. „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung)
Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel)
Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für die Investoren sinnvoll, diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Ferner treffen auch für die Gemeinde Mittelstetten die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“¹¹² in das BauGB ermittelten Parameter zu:

- fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung des Grundstücks,
- fehlende Akzeptanz der Grundstücksnachbarn und Anwohner im Umfeld, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten und
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

Auch durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen kann ein Bedarf von Wohnraum gedeckt werden. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke in Privateigentum und können von der Gemeinde Mittelstetten kurzfristig nicht aktiviert werden.

Auch wird im aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbedarfsmodell¹¹³ auf Landkreisebene ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.542 Wohnungen von 2021 bis 2025 prognostiziert. Die geringe Baufertigstellung von jährlich 855 Wohnungen (2016 bis 2020) im Vergleich zu dem tatsächlichen Wohnbedarf von jährlich 1.607 Wohnungen (2016 bis 2020) führt damit im Landkreis Fürstentum zu einem sich weiter aufbauenden Wohnungsmangel, der zukünftig stagniert. Bezogen auf die Gemeinde

¹¹¹ OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck vom 09.12.2021

¹¹² Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmegebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

¹¹³ Henger/Voigtländer, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln, 19.11.2021

wurden in den letzten 5 Jahren jährlich 6 Wohnungen fertiggestellt und bis 2025 wird ein Fertigstellungsbedarf von jährlich 11 Wohnungen gesehen.

8.1.4. **Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs – Bevölkerungsziel**

Legt man die für die Gemeinde Mittelstetten im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich ca. 0,42% (unterer Wert) bis ca. 1,0% (oberer Wert) zugrunde, sieht die Gemeinde den oberen Wert für das Bevölkerungswachstum als Entwicklungsziel vertretbar.

Für die Gemeinde Mittelstetten bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 8 – 19 Einwohnern** und damit für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von ca. 1.798 bis 1.908 Einwohnern (Demographie-Spiegel: 1.810 Einwohner), die einem Wachstum von ca. 79 bis ca. 200 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2023 (mit 1.727 Einwohnern) entspricht.

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2033 für ca. 39 bis ca. 100 Einwohner.

Unter Berücksichtigung der angenommenen ca. 19 bis ca. 68 neuen Einwohnern im geplanten Wohngebiet „An der Mühle“ (bzw. mit dem in Erschließung befindlichen Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ (ca. 26 bis ca. 37 neuen Einwohner) ergibt sich eine Summe von ca. 45 bis ca. 105 Einwohnern, die in etwa dem Prognosebedarf der Gesamtgemeinde entspricht.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum auch im Hauptort Mittelstetten zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde die Ausweisung eines Baugebietes, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet. Damit strebt die Gemeinde die Weiterentwicklung als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von **ca. 8 bis ca. 19 Einwohnern** würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für ca. 3 Jahre 7 Monate bis ca. 8 Jahre 5 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP 14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2014-2023) von **keinem Einwohner**, einer Fortschreibung der natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung (2014-2023) von **keinem Einwohner** und des Ersatz- und Auflockerungsbedarfs von jährlich **ca. 5 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 5 Einwohnern pro Jahr**.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise¹¹⁴ ergibt sich von 2023 bis 2033 ein Bauflächenbedarf von ca. 2,70 ha. Die Neuausweisung mit ca. 1,11 ha deckt ca. 41,1% (mit „Hochfeld Tegernbach“ ca. 1,897 ha und ca. 70,26%) des Auflockerungsbedarfes ab.

8.1.5. **Neuausweisung**

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs, aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugs-
wagen¹¹⁵,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Mittelstetten übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zu Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

¹¹⁴ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

¹¹⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des Baugebiets in dieser Größenordnung nicht nur mit einer maßvollen und verträglichen Bevölkerungsentwicklung zu vereinbaren ist, sondern vielmehr unter den Gesichtspunkten des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre am Hauptort Mittelstetten, des dringenden Wohnraumbedarfs innerhalb der Gemeinde und auch im Ballungsraum München-Augsburg sogar zwingend geboten ist.

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 15.695 m² durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsfläche“ und „öffentliche Grünflächen“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“¹¹⁶. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der insgesamt mittleren Ertragsfähigkeit¹¹⁷ (Bodenschätzwerte im Süden „LIIb2 58/57“¹¹⁸ bzw. im Norden „LIIb2 45/43“¹¹⁹) im Bereich des Grünlandes vertretbar. Die Grünlandzahl 57 liegt über dem Durchschnitt im Landkreis Fürstfeldbruck (mittlere Grünlandzahl 44), die Grünlandzahl 43 knapp darunter.¹²⁰

Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung.

8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches in direktem Anschluss an die „Glonn“ (Sohle 502,83 m ü.NHN) ist eine Gefahr durch Flusshochwasser aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wahrscheinlich. Aufgrund der Lage der Wohnbebauung mit einer Entfernung über ca. 25 m vom Ufer, deren Höhensituierung über 508,0 m ü.NHN und der vergleichsweise geringen Bedeutung des Gewässers ist die Gefahr durch Flusshochwasser für die neue Allgemeine Wohngebiet als sehr gering zu bewerten bzw. kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Hochwasserentstehungsgebieten und der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten vor.

Der kartierte wassersensible Bereich befindet sich, bis auf einen bis ca. 9 m tiefen Streifen der Parzelle 11 außerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Aufgrund des zur „Glonn“ hin abfallenden Geländes und der leichten Geländeerinne westlich des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 318 ist mit wild abfließendem Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdein-

¹¹⁶ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹¹⁷ Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seite 54

¹¹⁸ L - Bodenart (Lehm) | II - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit) | b - Klima (entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° C, also dem größten Teil Bayerns), 2 - Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung) | 58/57: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

¹¹⁹ L - Bodenart (Lehm) | III - Zustandsstufe des Bodens (geringere bis geringste Ertragsfähigkeit) | b - Klima (entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° C, also dem größten Teil Bayerns), 2 - Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung) | 45/43: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

¹²⁰ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

zugsgebiet im Westen) nicht zu rechnen. Starkregen aus dem Baugebiet kann über die öffentlichen Verkehrsflächen nach Norden über zwei Notwasserwege über die öffentliche Grünfläche in die Glonn abgeleitet werden. Dennoch kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über Oberkante Fahrbahn, wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern sowie Kellereingangstüren und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten) reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im Rahmen der Geländearbeiten zum Baugrundgutachten des Büros Blasy+Mader GmbH¹²¹ wurde das Grundwasser in Tiefen von ca. 4,1 m bis 4,9 m angetroffen. Dies entspricht einem mittleren Grundwasserflurabstand. Weiterhin wird im Baugrundgutachten ein Mittlerer Wasserstand (MW) von 509,50 - 505,00 m ü.NN, ein Mittlerer Höchstgrundwasserstand (MHGW) von 510,50 - 506,00 m ü.NN und ein Bemessungswasserstand von 511,50 - 507,00 m ü.NN angegeben.

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

Gemäß DIN 18533¹²² sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

8.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Bruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“¹²³ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Mittelstetten im Jahr 2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Mittelstetten ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie z.B. Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier den Hauptort Mittelstetten,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr und
- Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen, Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und

¹²¹ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „An der Mühle“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12922, 25.11.2022, Ziffer 4.4

¹²² DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

¹²³ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- die Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen), wobei für Wohngebäude - ab dem 01.01.2025 – die bauordnungsrechtliche Solaranlagenpflicht des Art 44a BayBO gilt.

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG¹²⁴) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

8.5. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt¹²⁵ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH¹²⁶ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL¹²⁷ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9¹²⁸ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne Art. 50 Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft¹²⁹ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellt

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- ist durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffer 6.1.2) gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Es wurden zwei Übersichtsbegehungen im Frühjahr/Sommer durchgeführt. Aufgrund der Bestandssituation mit intensiver Grünlandnutzung und der umgebenden Gehölzbestände und Gebäude mit Scheuchwirkungen sind keine planungsrelevanten Arten (z.B. Boden- bzw. Wiesenbrüter) zu erwarten. Aus diesen Gründen wurde auf eine Artenkartierung verzichtet und eine solche von Seiten der beteiligten Naturschutzbehörden auch nicht gefordert.

¹²⁴ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

¹²⁵ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

¹²⁶ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

¹²⁷ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „‘Dienstleistung’ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

¹²⁸ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bau-normen ..."

¹²⁹ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997

„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

8.7. Mehrverkehr

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grundeigentümers, vor den Auswirkungen des Zu- und Abgangsverkehrs des Planungsgebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür zum einen eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich, der über die bestehende Schulstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Erforderlich ist darüber hinaus, dass die planbedingte Lärmbelastung eine gewisse Erheblichkeit aufweist. Da die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Geltungsbereich mit ca. 103 Kfz/24 unter der Bagatellgrenze von nicht mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag prognostiziert wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass sich die geringfügige Zunahme des Verkehrslärms nur unwesentlich auf Nachbargrundstücke auswirkt und damit hinnehmbar ist.

8.8. Sichtfelder

Aufgrund der Stellungnahme der „Kreisstraßenverwaltung“¹³⁰ wurde die Einhaltung von Sichtfeldern empfohlen. So wird für die Einmündung der neu geplanten Ringstraße in die Schulstraße von einer Anfahrtsicht mit Sichtfeldern von 30,0 m Schenkellänge¹³¹ ausgegangen. Diese Sichtfelder liegen vollständig auf der gewidmeten und im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Folglich wird auf das Festsetzen bzw. Darstellen von Sichtfeldern verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird, da die entsprechenden Richtlinien (RASt06) für Knotenpunkte erfüllt werden können.

8.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

8.9.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Die Empfehlung zur Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistungspegel L_{WA} für Luftwärmepumpen soll zu einer Verringerung von Lärm-Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes selbst und somit zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen beitragen.

Weiterhin dienen der Hinweis, dass die Mindestanforderungen des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ($R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$) stets erfüllt sein müssen, sowie die Verpflichtungserklärung der Eigentümer der östlich gelegenen Lagerhalle zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet ebenfalls der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches.

8.9.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Durch die Entwicklung einer gut zugänglichen öffentlichen Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrün) im Norden des Geltungsbereiches, innerhalb derer auch wassergebundene Wege, Spielflächen und Parkbänke zulässig sind, wird eine Fläche für die Naherholung neu geschaffen und die Erholungsfunktion somit verbessert und gestärkt.

Maßnahmen zur Straßenraum-wirksamen Begrünung durch Baumpflanzungen sowie zur Durchgrünung der Baugrundstücke tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Dies wirkt sich auch positiv auf die Erholungsfunktion aus.

8.9.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Erhaltung der bestehenden Gehölze, zur Durchgrünung des Wohngebietes auf privaten Grundstücksflächen und damit auch die Neugestaltung von Lebensräumen vor. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere auch die Sicherung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche entlang der Glonn mit dem Entwicklungsziel „arten- und blütenreiche Extensivwiese“. Festsetzungen zur Artenwahl, Pflanzenqualität und gebietseigenem Pflanzenmaterial bzw. Saatgut unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und ökologisch hochwertige Umsetzung. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall stellt eine langfristige und dauerhafte Ein- und Durchgrünung sicher. Festsetzungen zu offenen und sockellosen Einfriedungen tragen zu einer Durchlässigkeit des Gebietes für Tierarten bei. Dieses Ziel wird durch die Empfehlung zur Ausführung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum unterstützt. Zum Schutz benachbarter Gehölzbestände wird auf die einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien verwiesen.

Durch die Beachtung der Vermerke zum Artenschutz bzw. des zulässigen Zeitfensters für Baumfällungen/Gehölzbeseitigung nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG¹³² vermieden werden.

¹³⁰ Schreiben vom 14.06.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

¹³¹ Kreisstraßenverwaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2011

¹³² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

8.9.4. Schutzgut Wasser

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades minimiert werden. Dabei werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO unterschritten. Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens im Bereich von Stellplätzen, deren Zufahrten und Stauräumen vor Garagen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge weitgehend erhalten und unterstützt.

Um eine Hochwassergefahr zu vermeiden sowie die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in einer Rückhalte- und Versickerungseinrichtung gesammelt, gereinigt und gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal in die Glonn geführt. Die großzügige öffentliche Grünfläche entlang der Glonn dient der Niederschlagswasserversickerung an Ort und Stelle und kann bei Starkregenereignissen Oberflächenabfluss aus dem Wohnbaugebiet aufnehmen. Durch die festgesetzte Extensivierung der Grünfläche werden Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge in das Grundwasser und in die Glonn erheblich reduziert bzw. vermieden.

8.9.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene werden Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und zur Begrünung unversiegelter Vegetationsflächen getroffen. Baum- und Gehölzbestände werden - mit Ausnahme der Fällung eines Baumes - erhalten. Standortgerechte Laubbaumpflanzungen dienen der Verbesserung des Lokalklimas durch Staubfilterung und Frischluft-Produktion.

8.9.6. Schutzgut Landschaft

Festsetzungen zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung, zu Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) dienen der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorgaben zu Straßenraum-wirksamen Laubbaumpflanzungen, zur flächenbezogenen Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen sorgen darüber hinaus für eine gute Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes. Zur Optimierung der Durchgrünung und Straßenraumgestaltung wird die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Sträuchern empfohlen.

8.9.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zum Schutz der Gebäude vor Überflutung durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder zum Schutz gegen drückendes Wasser wird zur Eigenvorsorge auf Objektschutzmaßnahmen hingewiesen.

8.10. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Mittelstetten

10. DEZ. 2024

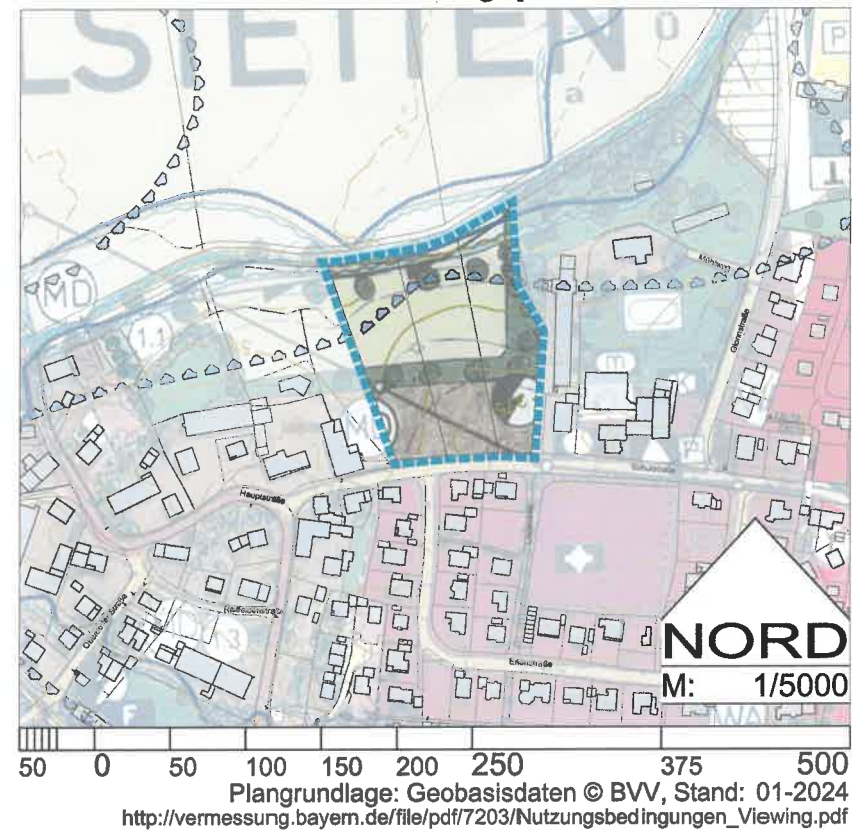

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



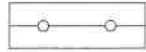
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



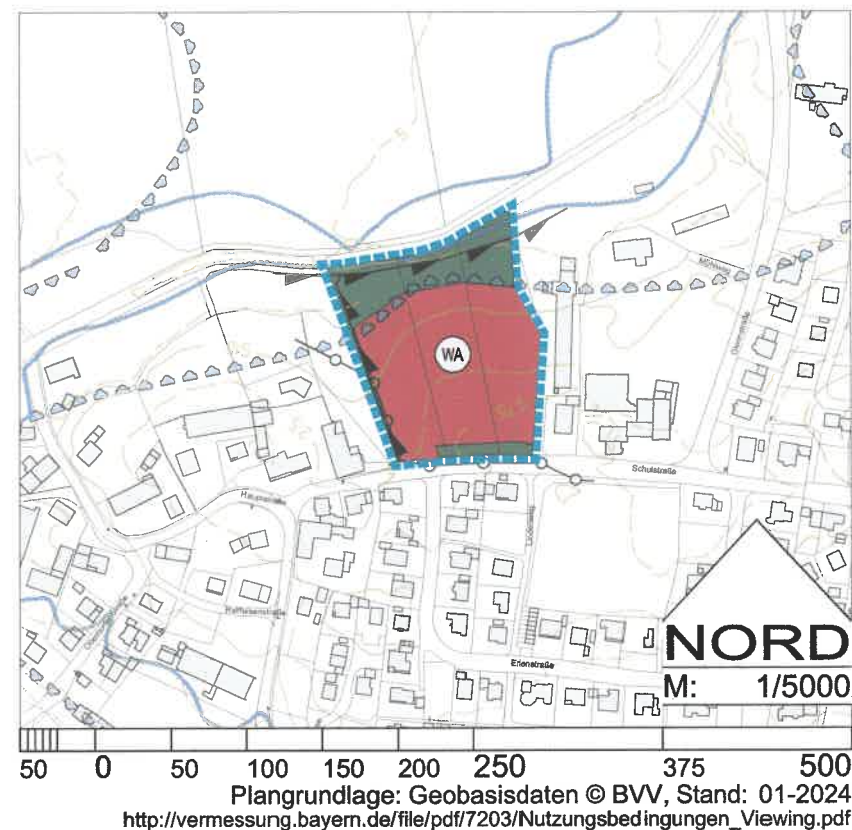
Zeichenerklärung der Darstellungen

 Grenze der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

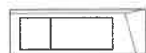
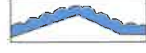
DARSTELLUNGEN

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Hauptabwasserleitung Bestand
-  Gasleitung
-  Ortsrandeingrünung

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. vom 21.10.2024



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NHN, z.B. 512,5 m ü.NHN
-  Lagebezeichnung (z.B. Schulstraße)
-  wassersensibler Bereich außerhalb des Berichtigungsbereichs
-  Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Glonn vom 25.03.1987

Mittelstetten, 10. DEZ. 2024

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

