

**Gemeinde Mittelstetten  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan  
„Hochfeld TEGERNBACH“**

**Fassung vom:** 03.06.2019, 30.08.2021, 09.01.2023

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, 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: 08241 - 800 64 0

**Präambel:**

Die Gemeinde Mittelstetten erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, §10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), 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 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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:**

<b>A</b>	<b>Planzeichnung i.d.F. vom 09.01.2023</b>
<b>B</b>	<b>Festsetzungen</b>
<b>C</b>	<b>Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Pflanzlisten Gehölzarten und Empfehlungen</b>
<b>D</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 09.01.2023



ausgefertigt Mittelstetten, 21. März 2023

Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister



NORD  
M: 1/1000

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung UTM32, Stand: 10-2022  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)



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

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl kann um max. 20 % für Balkone, Loggien, nicht-überdachten und überdachten 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 Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs 6 BayBO<sup>1</sup>, als Höchstmaß, hier zwei.

**2.5 Traufseitige Außenwandhöhe**

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).

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstmaß im Mittel 3,0 m.

**2.6 Firsthöhe**

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

Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,5 m.

2.7 Höhenbezugspunkt, hier z.B. 514,9 Meter über Normalhöhen-Null<sup>2</sup>.

2.8 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte

**2.9 Gebäudetypen**

2.9.1 Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“)  
 – Traufseitige Außenwandhöhe von 4,0 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchgiebels/-haus um bis zu 1,6 m überschritten werden darf.  
 – Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

2.9.2 Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“)  
 – Traufseitige Außenwandhöhe von 6,0 m als Höchstmaß.  
 – Firsthöhe von 9,7 m als Höchstmaß.



**3 Bauweise - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

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

3.2 nur Einzelhäuser zulässig

<sup>1</sup> vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO


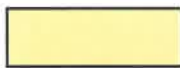


<sup>2</sup> Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

- 3.3  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume.
- 3.5 Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.  
Zwischen Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und der Straßenbegrenzungslinie müssen Zu- und Abfahrten<sup>3</sup> von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.
- 3.6 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 9.3) freizuhalten.
- 3.7 **Nebengebäude**  
Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bis zu einer Brutto-Grundfläche von 12 m und einem Brutto Rauminhalt<sup>4</sup> bis zu 25 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 9.3) und der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (Ziffer B 6) freizuhalten.


#### 4 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt je Einzelhaus mindestens 500 m<sup>2</sup>.

#### 5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Straßenbegleitgrün, ausgenommen hiervon sind bis zu 4 öffentliche Parkflächen zulässig.
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt




#### 6 Hauptversorgungsleitungen

-  Unterirdische Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 2 x 3,0 m

#### 7 Immissionsschutz

Bei der Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) dürfen bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zur straßenzugewandten Seite (Ost- und Nordfassade) der Kreisstraße FFB 4 (Mittelstettener Straße) hin orientiert werden, wenn die Belüftung dieser Zimmer auch über ein straßenabgewandtes Fenster (Süd- oder Westfassade) sichergestellt werden kann, die straßenzugewandten Fenster durch verglaste Vorbauten oder ähnliche Baumaßnahmen ausreichend vor Verkehrslärm geschützt werden oder diese Zimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.

#### 8 Grünflächen

-  öffentliche Grünfläche<sup>5</sup>, mit der Zweckbestimmung:
- 8.1  Begleitgrün (temporär)
- 8.2  begrünete Mulde-Wallkombination

<sup>3</sup> im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

<sup>4</sup> im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

<sup>5</sup> Bei Grünflächen handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

**9 Grünordnung**

9.1



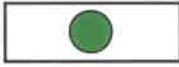
Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung.  
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- 4 x v.<sup>6</sup>, Hochstamm, StU<sup>7</sup> 20-25 cm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

9.2



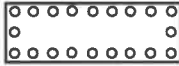
Zu pflanzender Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume.  
Der Standort kann längs des Ortsrandes bzw. Straße um bis zu 3 m verschoben werden.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm;
- Obstbaum: 2 x v, Hochstamm, StU 8 cm - 10 cm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.2).

9.3



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier zweireihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen.

Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v.<sup>8</sup>, 60 - 100 cm<sup>9</sup>

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.3)

Diese Flächen sind von allen baulichen Anlagen ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.

9.4

Das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünflächen – Begleitgrün sind als arten- und kräuterreiche Wiese (gebiete eigenes Saatgut/Kräuteranteil mind. 30 %, siehe Ziffer C 4.5) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.5

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume 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: 3 x v, Hochstamm, StU 8 cm - 10 cm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.2)

9.6

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.

9.7

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 Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

**10 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**

10.1 Hauptdachneigung und -dachform

Als Hauptdachform sind nur symmetrische gleich geneigte Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Die Hauptdachneigung beträgt:

- Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“) mindestens 35° bis höchstens 43° und
- Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach - „E+1+D“) mindestens 30° bis höchstens 38°.

Ausgenommen von der Hauptdachneigung und Hauptdachform sind zulässig:

<sup>6</sup> 4 x v.: viermal verschult

<sup>7</sup> StU 20 cm - 25 cm: Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm in 1 m Höhe gemessen

<sup>8</sup> Str. 4 tr., 2 x v.: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, zweimal verschult

<sup>9</sup> 60 - 100 cm: mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

- Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports). Hier sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°, flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und Satteldächern mit dem gleichen Hauptdachneigungsbereich des gewählten Gebäudetyp zulässig.
  - freistehende Nebengebäude, hier sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
- 10.2 Als Hauptdeckungsmaterial sind nur Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und braun zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Flachdächer – diese sind ab einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> extensiv – zu begrünen
  - Dächer von Nebengebäude bis zu einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> und
  - Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 10.3 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. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m betragen. Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.
- Auf Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte, Stellplätze (Carports) und Zwerchgiebeln sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 10.4 Einfriedung
- Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zu der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nrn 316, 318 und 314 Fl.-Nr. 1250T) und zur öffentlichen Grünfläche begrünte Mulde-Wallkombination (Ziffer B 8.2) sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune
- aus Holz mit senkrechter Lattung und
  - aus Doppelstabmatten ohne Sichtschutzstreifen
- zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind
- Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen bis zur festgesetzten Aufschüttungshöhe (Ziffer B 10.5.1).
- 10.5 Geländeänderungen
- 10.5.1 Aufschüttungen sind maximal bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche durch flach geneigte Böschungen anzupassen.
- 10.5.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig.

## 11 Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Die Zahl der notwendigen Stellplätze<sup>10</sup> beträgt:

- Für Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>11</sup>, je 1 Stellplatz,
- für Einfamilienhäuser und Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung,
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV<sup>12</sup>.

## 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


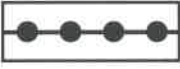
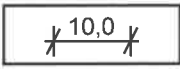
<sup>10</sup> im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO

<sup>11</sup> gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

<sup>12</sup> **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 § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

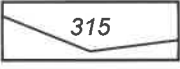

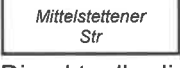
in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

### 13 Sonstige Planzeichen



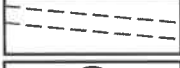


- 13.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 13.2  Abgrenzung unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung bzw. unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte
- 13.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

## C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Planunterlage

- 1.1  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier 315
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 10
- 1.3  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Mittelstettener Straße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal Transverse Mercator Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt.  
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, [http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](http://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-Meterschritten, hier z.B. 562,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1<sup>13</sup>. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2  Parzellnummer, hier z.B. 4
- 2.3  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, etc.
- 2.4  Bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.5  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 516,17 m ü.NHN (Fb: Fahrbahnbestehend, FH: Firsthöhe, TH: Traufhöhe, EG: Erdgeschoss, Gel: Gelände, Str: Straße geplant) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes des Ingenieurbüros Binn vom 18.07.2021 bzw. der Erschließungsplanung Ingenieurbüro Lais PartGmbH i.d.F. vom 03.02.2021.
- 2.6 **Schalltechnische Untersuchung**  
Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 219115/1 vom 27.09.2019 des Ingenieurbüro Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes.
- 2.7 **Definition der Außenwandhöhen**  
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

<sup>13</sup> Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 15.03. - 17.04.2002. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: 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 Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen<sup>14</sup>.

## 2.8 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 Lärmbelastigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

## 2.9 Glockenläuten

Es wird darauf hingewiesen, dass von der nördlich gelegenen Filialkirche „St. Stephan und Magdalena“, beim Glockengeläut, mit Geräuschen zu rechnen ist.

## 2.10 Luft-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelastigungen 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“<sup>15</sup> wird verwiesen:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter im	
	Allgemeinen 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 Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.“

Als weitere Planungshilfe wird die Anwendung des Schallrechners<sup>16</sup> empfohlen.

Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden<sup>17</sup>.

## 2.11 Baumschutz

Auf die DIN 18 920<sup>18</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4<sup>19</sup> wird hingewiesen.

## 2.12 Erdgasleitung und deren Schutzstreifen

Zur Sicherung des Schutzstreifens sind in den Grundbüchern der Parzellen Nrn. 1 bis 4 (Fl.-Nrn. 315/14, /15, /16 und /17) und den öffentlichen Flächen (Fl.-Nrn. 315, 315/13) Dienstbarkeiten eingetragen.

<sup>14</sup> VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

<sup>15</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

<sup>16</sup> Bundesverband Wärmepumpe e.V.: [www.waermepumpe.de/schallrechner/](http://www.waermepumpe.de/schallrechner/)

<sup>17</sup> OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

<sup>18</sup> DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>19</sup> RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7



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.

#### 2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>20</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>21</sup> und Technischen Universität München<sup>22</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

### 3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m bzw. reduzierte Anbauverbotszone von 10 m.

- 3.2 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 Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 3.3 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

#### 3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>23</sup> hingewiesen. Die Eingrünung des Plangebietes muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. bei erheblicher Beeinträchtigung (unter Beachtung Ziffer C 3.5 letzter Absatz) zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen.

#### 3.5 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 alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). 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 (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Unvermeidbare Gehölzfällungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02.) durchgeführt werden. Andernfalls ist z.B. einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung rechtzeitig vor der Baumfällung bzw. Gehölzbeseitigung).

#### 3.6 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG<sup>24</sup> zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder

<sup>20</sup> **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>21</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>22</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

<sup>23</sup> **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)

<sup>24</sup> 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

deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck wird hingewiesen.

### 3.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>25</sup> ff) erstellt werden.

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. So wird das Niederschlagswasser (Bauland und Verkehrsfläche) gesammelt und gedrosselt über eine Rückhalterigole in einen neuen Regenwasserkanal geleitet, der in das Regenüberlaubecken Tegernbach geführt wird und von dort in den Burggraben einleitet.

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

### 3.8 Starkregenereignisse, Sturzfluten, Grundwasser

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 Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Laut Baugrundgutachten vom 17.10.2019 liegt unterhalb einer Schicht aus Lößlehmen lokal gespanntes Grundwasser. Das Grundwasser wurde zwischen 2,5 m und 4,3 m u. GOK angetroffen. Der Ruhewasserspiegel des gespannten Grundwassers wird jedoch nicht angegeben. Bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen muss deshalb berücksichtigt werden, dass der Grundwasserstand noch höher ansteigen kann. So darf bei Baumaßnahmen die grundwasserschützende Schicht aus Lößlehmen nicht vollständig durchstoßen werden.

### 3.9 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>26</sup> und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“<sup>27</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

## 4 Pflanzlisten

### 4.1 Bäume 1. Ordnung:

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides in Sorten „Allershäusen“	Spitz-Ahorn	15 – 20 m	8 – 10 m
„Emerald Queen“		12 – 15 m	8 – 10 m
Tilia cordata in Sorten „Erecta“	Winter-Linde	15 – 18 m	5 – 10 m
„Greenspire“		15 – 18 m	6 – 12 m

### 4.2 Bäume 2. und 3. Ordnung:

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 – 15 m	5 – 10 m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 – 12 m	4 – 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 – 10 m	3 – 4 m
Carpinus betulus in Sorten „Fastigiata“	Hainbuche	10 – 15 m	6 – 10 m
„Frans Fontaine“		5 – 8 m	3 – 4 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	4 – 8 m	4 – 6 m
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche	10 – 15 m	8 – 10 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 – 10 m	3 – 5 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 8 m

<sup>25</sup> DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

<sup>26</sup> § 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...“

<sup>27</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“, vom 05/2020, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 – 10 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 – 15 m	5 – 7 m
Salix caprea	Sal-Weide	5 – 8 m	3 – 5 m
Obstbäume in Arten und regionalen Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

#### 4.3 Artenliste Sträucher

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger 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

#### 4.4 Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

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

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	

#### 4.5 Geeignetes Saatgut und Stauden für die öffentlichen Grünflächen

Autochthones Saatgut für Extensivwiesen (öffentliche Grünflächen - Begleitgrün)  
 Regiosaatgutmischung Blumen-/Kräuterrasen/Verkehrinselmischung (mind. 30% Kräuteranteil)  
 (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)  
 oder Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Wiesen der Umgebung

Autochthones Saatgut für Feuchtmulde:

Regiosaatgutmischung Ufer / Feuchtwiese (mind. 30% Kräuteranteil)  
 (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)  
 oder Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Feuchtwiesen der Umgebung

#### 4.6 Das Anpflanzen von Lebensbaum (Thuja Arten) 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 CO<sub>2</sub>-Einsparung


Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

### 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 (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel), sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.  
Bei Errichtung von Einfriedungen am westlichen Ortsrand (zu Fl.-Nrn. 316 und 318) ist auf einen ausreichenden Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.
- 5.6 Barrierefreie Nutzung  
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040<sup>28</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

ausgefertigt **21. März 2023**  
Mittelstetten,

  
.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



<sup>28</sup> DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12



**D VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Mittelstetten hat in der Sitzung vom 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).


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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.08.2021 hat in der Zeit vom 10.02.2022 bis 14.03.2022 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 09.01.2023 wurde vom Gemeinderat am 09.01.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Mittelstetten, den **23. März 2023**

  
.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

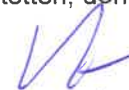
3. Der Satzungsbeschluss ist am **22. März 2023** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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.

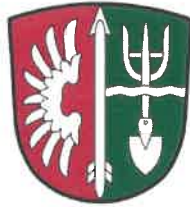
Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Mittelstetten und der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Mittelstetten, den **23. März 2023**

  
.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Mittelstetten  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan  
„Hochfeld TEGERNBACH“**

**Fassung vom:** 30.08.2021, 09.01.2023

**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

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	11
4.	Verfahren	18
5.	Planerische Konzeption	19
6.	Planinhalt	22
7.	Auswirkungen der Planung	31
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	36

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Tegernbach.

Die Entfernung zum Rathaus an der Schulstraße 9 in Mittelstetten beträgt ca. 2,56 km, zur Kindertagesstätte an der Glonnstraße Nr. 1 ca. 2,59 km und zur Grundschule an der Schulstraße Nr. 11 in Mittelstetten ca. 2,57 km. Güter des täglichen Bedarfs können im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, dem Kleinzentrum Mammendorf, in ca. 10,70 km Entfernung erworben werden.

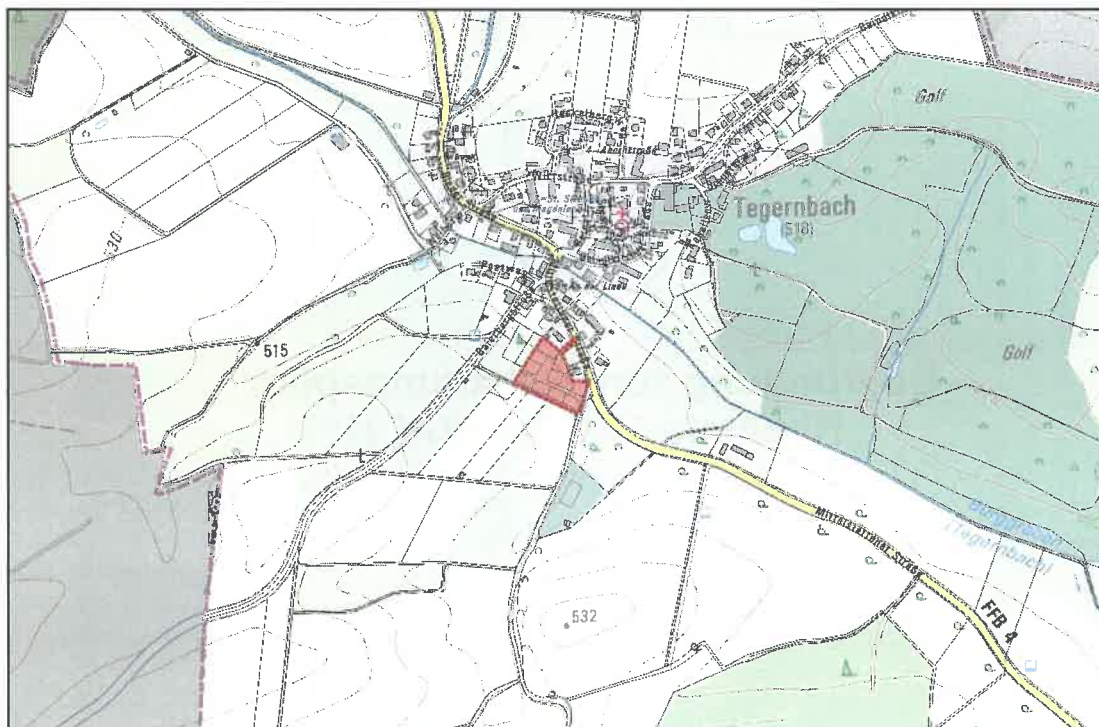


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

### 1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mittelstetten möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Ortsteil Tegernbach nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen. So dient die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau.

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

Darüber hinaus sollen 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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), der Belang des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) berücksichtigt werden.

Ferner soll durch die beschleunigte Baurechtsausweisung ein 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. 5.825 m<sup>2</sup>), „Verkehrsflächen“ (ca. 1.490 m<sup>2</sup>), „Grünflächen“ (ca. 650 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft, Ortsrandeingrünung) abgewichen und ein Allgemeines Wohngebiet (0,786 ha) dargestellt.



## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.945 m<sup>2</sup> mit Abmessungen von ca. 120 m auf ca. 90 m bzw. 50 m mit einem 2,5 m breiten und ca. 30 m langen Stich nach Norden. Das Gelände fällt von Südwesten (ca. 518,5 m ü.NHN<sup>1</sup>) sowohl nach Nordwesten (ca. 514,25 m ü.NHN) als auch nach Südosten (ca. 515,50 m ü.NHN) bzw. Nordosten (ca. 513,50 m ü.NHN) um bis zu 5 Höhenmeter und mit einem Gefälle bis zu ca. 4,4 % ab.

Das Gebiet wird begrenzt im Uhrzeigersinn:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nr. 315/1 (Mittelstettener Straße Nr. 6) bzw. der westlichen Grenzen der Fl.-Nr. 315/3 und Fl.-Nr. 315/2 (Mittelstettener Straße Nr. 10) bzw. der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze der Fl.-Nr. 315/4 (Verbindungsstich zur Mittelstettener Straße",
- im Osten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 164 (ehem. Gemeindeverbindungsstraße Tegernbach – Oberdorf nun wohl öffentlicher Feld- und Waldweg „Zum Bergfeld“),
- im Süden zunächst durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 314 des nicht mehr erkennbaren Feld- und Waldweg („Leitungsweg“) und
- im Westen durch die östliche Grenze des landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.-Nrn 318 und 316.

Aufgrund von Kartierungen vor Ort und der Auswertung von Luftbildern (DOP20, GoogleEarth) und einer am 25.07.2019 durchgeführten Drohnenbefliegung zeichnet sich folgendes Bild:

Der Geltungsbereich ist überwiegend unbebaut und wird - bis auf den Stich - landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Gehölzbestand ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.



**Abb. 2: Bestandsaufnahme August 2021 mit DOP20 vom 01.08.2020 Geltungsbereich (cyan) Innerhalb: hellgrün/grün - Fläche für Landwirtschaft (Wiese), rote Punkte: Kleinrammbohrung, blaue Kreise: Immissionsorte, Außerhalb: hellrot – Wohnnutzung, rot: Garagen, blau: Landwirtschaft, olivgelb: Nebengebäude, orange: Anfahrtsicht 3/70, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)**

### 2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Osten, Süden und Westen von der freien Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche – Wiesen und Äcker - genutzt wird. Im Norden (bzw. Osten) befinden sich ein von der Mittelstettener Straße (Kreisstraße FFB 4) erschlossener zweigeschossiger ehem. Einfirsthof (Erdgeschoss mit hohem Kniestock) mit einem 38° geneigten Satteldach (Gel. 513,77 m ü.NHN, tWH 518,42 m ü.NHN, FH 522,18 m ü.NHN), ein unbebautes Grundstück und ein eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus (Erdgeschoss mit Dachgeschoss) mit einem 45° geneigten Satteldach (Gel. 514,46 m ü.NHN, tWH 518,26 m ü.NHN, FH 522,57 m ü.NHN).

<sup>1</sup> DHHN2016



### 2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

### 2.4. Natürliche Grundlagen

#### 2.4.1. Bodenart, Bodentyp

Gemäß der Übersichtsbodenkarte<sup>2</sup> handelt es sich bei den anstehenden Böden im überwiegenden Geltungsbereich um „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ (Legendeinheit Nr. 5).

#### 2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

*„Radon [Radon-222]<sup>222</sup>Rd] 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.“<sup>3</sup>*

*„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/m<sup>3</sup>], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung 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.“<sup>4</sup>*

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie<sup>5</sup> 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/m<sup>3</sup> (§ 124 StrlSchG<sup>6</sup>) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung<sup>7</sup> hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz<sup>8</sup> bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz<sup>9</sup> eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **76 kBq/m<sup>3</sup>** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II** 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“<sup>10</sup> 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 GmbH<sup>11</sup> erstellt. Hierfür wurden sechs Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis max. 6,5 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Lage und Morphologie, Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und

<sup>2</sup> BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 08/2021

<sup>3</sup> www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon\_node.html, Datenabruf 08/2021

<sup>4</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“<sup>4</sup> vom 04/2018, Datenabruf 05/2018

<sup>5</sup> 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)

<sup>6</sup> StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 11946)

<sup>7</sup> 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 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

<sup>8</sup> StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

<sup>9</sup> [www.imis.bfs.de/geoportal/](http://www.imis.bfs.de/geoportal/) Auswahl: Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5348E653, Datenabruf 01-2022 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/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m<sup>3</sup>.

<sup>10</sup> [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>11</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019

Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter und Grundwasserverhältnisse) erfolgen auch **Hinweise für die Bauausführung** (Allgemeines, Gründung der Bauwerke, Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten, Hinterfüllungen, Bauwasserhaltung, Baugrubenböschungen, Versickerung, Angriffsgrad von Böden und Wässern; Erdbebenzone) **und zur abfallwirtschaftlichen Bewertung**.

#### 2.4.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich (im Nordosten ca. 513,50 m ü.NHN) und unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist der Burggraben bzw. Tegernbach (Gewässer 3. Ordnung). Dieser fließt nördlich in ca. 145 m Entfernung auf einer Höhenlage von ca. 509,0 m ü.NHN nach Osten.

#### 2.4.5. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände<sup>12</sup> ist eine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH<sup>13</sup> wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt: „Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 2,5 m und 4,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Grundwasser in den Sanden ist lokal gespannt (unter den Lößlehmen). Das Grundwasser fließt von Südwest nach Nordost, entsprechend der Neigung des Geländes.

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

Mittlerer Wasserstand (MW): 515,50 - 511,00 m ü. NN

Mittlerer Höchstwasserstand (MHW): 516,00 - 511,50 m ü. NN

Bemessungswasserstand: 517,50 - 513,00 m ü. NN.

Damit ist von einem niedrigen bis mittleren Grundwasserflurabstand (ca. 2,5 m bis 4,3 m) auszugehen.

#### 2.4.6. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen<sup>14</sup>:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr<sup>15</sup>): 13° bis < 14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr\*): 2° bis < 3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr\*): > 550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr\*): > 350 bis 400 mm

### 2.5. Vorbelastung des Plangebietes

#### 2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH<sup>16</sup> wurde im Zuge des Baugrundgutachtens auch eine abfalltechnische Bewertung durchgeführt, dabei wurden einzelne Ziegelbruchstücke vorgefunden, wobei ansonsten die aufgeschlossenen Böden unauffällig waren.

Aufgrund der Stellungnahme des Referates 24 „Umwelt- und Klimaschutz, staatl. Abfallrecht/Altlasten“<sup>17</sup> werden 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. Verkehrsgeräusche durch Straßenverkehr

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräusche der nord-nordöstlich verlaufenden Kreisstraße FFB 4 (Mittelstettener Straße), die von der Landkreisgrenze bei Tegernbach über Mittelstetten zur Bundesstraße B 2 verläuft, ein.

<sup>12</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 08/2021

<sup>13</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019, Ziffer 4.5

<sup>14</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.htm](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.htm), Datenabruf 08/2021

<sup>15</sup> Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

<sup>16</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019, Ziffer 6

<sup>17</sup> Schreiben vom 14.03.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz <sup>18</sup>	SV		Veränderung	Prozentuale Veränderung
FFB 4 DTV <sub>2000</sub>	7732 9702	2.044				
FFB 4 DTV <sub>2005</sub>		2.227	106		+183	+9,0 %
FFB 4 DTV <sub>2010</sub>		1.991	137		-236	-10,6 %
FFB 4 DTV <sub>2016</sub>		2.369	77		+378	+19,0 %
FFB 4 DTV <sub>2017</sub>		2.169	76		-200	-8,4 %
FFB 4 DTV <sub>2018</sub>		2.680	83		+511	+23,6 %
FFB 4 DTV <sub>2021</sub>		2.557	128		-123	-4,6 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung (Hochgerechnete Werte)

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 7 m (Straßenachse) zur Kreisstraße FFB 4; diese befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, somit ist von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auszugehen.

Aufgrund der hochgerechneten Verkehrsmenge aus dem Jahr 2021 (tags 153 Kfz/h, nachts 28 Kfz/h, Lkw-Anteil von 5,0 % und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 12 m) ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel an der nächstliegenden Baugrenze der Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) von bis zu ca. 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts.

Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für die östliche Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) entlang der Kr FFB 4 überschritten. Damit wird eine schutzbedürftige Wohnnutzung an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße herangeführt.

#### 2.5.4. Sport- und Freizeitgeräusche

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich auf der Fl.-Nr. 133 die Sportanlage des SV Tegernbach. In einem Abstand von ca. 100 m liegt ein Fußballplatz (Rasenspielfeld), der lediglich sporadisch als Bolzplatz genutzt wird. Für ein Fußball-Training wird in der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg<sup>19</sup> in den Ruhezeiten zum Allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von 56 m für erforderlich gesehen, der hier deutlich eingehalten wird.

In einem Abstand von ca. 187,5 m befindet sich eine Sommerstockbahn. Nach Aussage des 1. Vorstandes der Stockschützen sind die Trainingszeiten dienstags von 19:00 bis 21:00. Ferner werden im Jahr 4 Turniere an Freitagen und Samstagen von 8:30 bis 21:00 Uhr gespielt und an einem Sonntag im Jahr ein „Jedermann“-Turnier für alle Tegernbacher angeboten.

In Folge dessen wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche)<sup>20</sup> durchgeführt. Diese kommt zu folgender Beurteilung:

*„Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten für WA-Gebiete (55 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) der 18. BImSchV zeigt folgende Ergebnisse:*

##### Nutzung außerhalb der Ruhezeiten

*Bei einer Nutzung der Sommerstockbahnen treten im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) auf. Der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete wird um mindestens 14 dB(A) unterschritten. Selbst bei einer sehr deutlichen Intensivierung der Nutzung außerhalb der Ruhezeiten (z.B. für Turniere) können die einschlägigen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden.*

##### Nutzung innerhalb der Ruhezeiten

*Bei einer Nutzung der Sommerstockbahnen innerhalb der Ruhezeiten treten im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) auf. Der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Selbst bei einer durchgehenden Nutzung bis 22 Uhr können die einschlägigen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Die schalltechnische Situation stellt sich bei einer Ausweisung des Plangebietes als WA-Gebiet als unproblematisch dar. Würde das Plangebiet hingegen als WR-Gebiet ausgewiesen werden, so könnten die Immissionsrichtwerte in Höhe von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten nur dann eingehalten werden, wenn die Nutzung der Stockbahnen auf die Zeit bis 21 Uhr beschränkt bleibt. Aus schalltechnischer Sicht ist die Ausweisung eines WA-Gebietes zu empfehlen.*

##### Schallschutzmaßnahmen

*Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden tags im geplanten Baugebiet (Bebauung E+1+D) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sicher eingehalten werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen*

<sup>16</sup> Quelle: BAYSIS-Kartendienst, [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de), Datenabruf 01/2023

<sup>19</sup> Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, 11/2018

<sup>20</sup> IB Greiner, Bebauungsplan „Untersuchung einer Sommerstockanlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes 'Am Hochfeld' Tegernbach in der Gemeinde Mittelstetten“, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 219155/1 vom 29.09.2019

sind nicht erforderlich. Trotz einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden die Emissionen (Schlaggeräusche) in Teilzeiten für die Anwohner wahrnehmbar sein.

#### Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochfeld Tegernbach“ (Ausweisung eines WA-Gebietes) in der Gemeinde Mittelstetten Ortsteil Tegernbach. Innerhalb des Plangebietes sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **2.5.5. Geräusche**

Nördlich des Geltungsbereiches in ca. 80 m Entfernung befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Tegernbach (Fl.-Nr. 5, An der Linde Nr. 2). Aufgrund der Nähe zum Geltungsbereich kann es in der Nachtzeit bei einem Feuerwehreinsatz durch den Einsatz von Sirenen zu Beeinträchtigungen kommen. Da ein Feuerwehreinsatz in der Regel der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes dient, dürfen die Immissionswerte überschritten<sup>21</sup> werden. Bei dem Sirenengeräusch handelt es sich um eine Maßnahme, die der Verhütung oder Beseitigung einer Notlage dient.

#### **2.5.6. Landwirtschaftliche Immissionen**

Nördlich der Mittelstettener Straße (Fl.-Nrn. 6 und 6/5, Mittelstettener Straße Nr. 5) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionstierhaltung (ca. 7 Pferde) und Hühner (ca. 15 Stück).

Ferner können vom bestehenden nördlichen Betrieb und den östlich, südlich und westlich 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.

#### **2.5.7. Glockenläuten**

Aufgrund der Stellungnahme der bischöflichen Finanzkammer<sup>22</sup> wird vorsorglich auf das Glockengeläut verwiesen. Den von der nördlich, in ca. 220 m Entfernung, gelegenen Filialkirche „St. Stephan und Magdalena“ gehen durch das Glockengeläut Geräusche aus. Bei der Glocke (kirchlichen 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 höchst-richterlicher 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 ehem. Ortsverbindungsstraße Tegernbach-Oberdorf, darüber hinaus über die Mittelstettener Straße Kr FFB 4
- für den Radfahrverkehr und für Fußgänger über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Tegernbach in ca. 185 m (Buslinie 838, Buchenau – Mammendorf – Oberschweinbach – Tegernbach, 839 Fürstenfeldbruck – Mammendorf – Althegnenberg - Tegernbach, Anrufsammeltaxi 8800).

Sowohl für ehem. Ortsverbindungsstraße Tegernbach-Oberdorf (Fl.-Nr. 164, „Zum Bergfeld“) als auch die Kreisstraße FFB 4 (Mittelstettener Straße, Fl.-Nr. 131 bzw. 86/2) sind keine verkehrsrechtlichen Anordnungen zu Geschwindigkeitsbeschränkungen vorhanden, sodass eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

Die Kreisstraße weist im Ortsbereich an der Süd- bzw. Westseite einen einseitigen Gehweg auf.

#### **2.7. Energie-Atlas Bayern<sup>23</sup>**

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „nicht möglich (hydrologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch)“ bewertet.

<sup>21</sup> Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Nr. 7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen

<sup>22</sup> eMail vom 18.03.2022 (09:24)im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>23</sup> [geoportal.bayern.de/energieatlas](https://geoportal.bayern.de/energieatlas) Datenabruf 08/2021



Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung<sup>24</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort Nord (Mittelstettener Straße Nr. 10) bei Erdwärmekollektoren als „möglich“, bei Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“ und bei Erdwärmesonden als „nicht möglich“ bewertet.

- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.150 - 1.164 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer im Jahresmittel von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,4 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 Fürstentum Bruck von 38,0 % und unter dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayern mit 41,7 %.

## 2.8. Demographie

Am 31.12.2021<sup>25</sup> waren 738 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,32 Einwohnern je Wohnung mit 54,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 76,99 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 17,57 % in Zweifamilienhäusern und 5,43 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Mittelstetten existiert zum 01.03.2022 eine Kindertageseinrichtungen mit 112 genehmigten Plätzen und 100 betreuten Kindern.

Von den 1.700 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,59 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 54,47 % und der über 65-jährigen auf 27,94 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl ( $J^{26}$ ) 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 im Jahr 2020 -0,82. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,70), von Oberbayern (-0,61) und des Landkreises Fürstentum Bruck (-0,80).

In den Jahren 2012 bis 2021 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 6 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 2 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2021 bis 2033 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>27</sup> mit 0,3 % Wachstum pro Jahr<sup>28</sup> und damit **ca. 5 Einwohnern** ermittelt.

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2011 und 2020 ein jährliches zensusbereinigtes Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,38 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 6 Einwohnern**<sup>29</sup> (**mit Zensus 0**). Der Demographie-Spiegel<sup>30</sup> geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,40 % mit jährlich **ca. 7 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040<sup>31</sup> für den gesamten Landkreis Fürstentum Bruck ein „zunehmendes“ (2,5 % bis 7,5 %%) Bevölkerungswachstum mit ca. 5,30 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,26 %.

Das Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung<sup>32</sup> wird, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040, für den Landkreis Fürstentum Bruck von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1 % ausgegangen. Diese liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9 % bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

<sup>24</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 08/20218

<sup>25</sup> [www.statistik.bayern.de/](http://www.statistik.bayern.de/) Datenabruf 12/2022

<sup>26</sup> 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).

<sup>27</sup> 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

<sup>28</sup> 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). (EVx0,3x12 Jahre/100 = EZ1)

<sup>29</sup> Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistische Korrekturwert von -34 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.

<sup>30</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Mittelstetten Berechnung bis 2033, August 2021

<sup>31</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 554 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstentum Bruck, 01/2022

<sup>32</sup> „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

## **2.9. Schutzgüter**

### **2.9.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Tegernbach im südwestlichen Anschluss an ein Dorfgebiet mit Wohnnutzung. Vorbelastungen, wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen, bestehen durch die (nord-)östlich verlaufende Mittelstettener Straße (Kr FFB 4). Nordöstlich der Mittelstettener Straße (Fl.-Nrn. 6 und 6/5, Mittelstettener Straße Nr. 5) befindet sich in einer Entfernung von ca. 55 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionstierhaltung (Pferde). Geruchs- und Geräuschemissionen gehen temporär von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen aus. Ca. 100 m weiter südlich befindet sich ein sporadisch genutzter Bolzplatz, ca. 187,5 m südlich eine Sommerstockbahn. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen zu den genannten bestehenden Vorbelastungen wird auf das Kapitel „Vorbelastungen des Plangebietes“ verwiesen.

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

### **2.9.2. Schutzgut Mensch (Erholung)**

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung und lediglich eine geringe Funktion für die indirekte Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft). Rad- bzw. Fuß- und Wanderwege sind im Gebiet und in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Südlich an das Gebiet angrenzend verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 314) mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Tegernbach - Baiersberg und den Flurweg „Zum Bergfeld“ in Richtung der Sportanlage des SV Tegernbach (Fl.-Nr. 164). Mehrere Einzelbäume und Gehölzgruppen in der näheren Umgebung sowie die Baumreihe entlang der Mittelstettener Straße tragen zu einer Strukturierung der Landschaft bei.

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

### **2.9.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete)<sup>33</sup>, Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG und amtlich kartierte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und auch im räumlich-funktionalen nicht vorhanden bzw. betroffen. Der Geltungsbereich besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche (Fl.-Nrn. 315 und 315/4, ca. 7.885 m<sup>2</sup>) und untergeordnet einem Randstreifen mit Gras- / Krautvegetation (Fl.-Nr. 315 im Übergangsbereich zu Fl.-Nr. 315/1, ca. 60 m<sup>2</sup>). Im südwestlichen Abschnitt der Fl.-Nr. 315/4 (Stich zur Mittelstettener Straße) steht eine Fichte mit einer Gesamthöhe von ca. 11 m. Diese weist in einer Höhe von einem Meter einen Stammdurchmesser von ca. 0,7 bis 0,8 m auf. In einer Höhe von ca. 2,5 m gabelt sich der Stamm in zwei Stämme mit jeweils ca. 0,3 bis 0,4 m Mächtigkeit. Die Fichte ist dicht beastet und vital. Baumhöhlen, Spalten, abstehende Rinde waren bei einer Kontrolle im Herbst 2021 - soweit erkennbar - nicht vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Maschineneinsatz).

#### Artenschützerische 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 Intensivgrünlandfläche stellt 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 das Gebiet jedoch nicht von essenzieller Bedeutung für den Erhaltungszustand der Populationen.

Für bodenbrütende Vogelarten stellt die Intensivgrünlandfläche aufgrund der Vegetation und der erheblichen Störungen durch die Bewirtschaftung kein Potenzial als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte dar.

Die Fichte innerhalb des Geltungsbereiches hat Bedeutung als (potenzielles) Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat für Gehölzbrüter. Baumhöhlen, Spalten, abstehende Rinde mit Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse bzw. Höhlenbrüter waren bei einer Kontrolle im Herbst 2021 - soweit erkennbar - nicht vorhanden.

Durch das Fehlen von Laubbäumen mit entsprechend großem Stammdurchmesser ist ein Vorkommen von Baumhöhlen-bewohnenden Fledermausarten im Planungsgebiet auszuschließen. Gehölze mit Leitlinienfunktion sind ebenfalls nicht vorhanden.

<sup>33</sup> [geoportal.bayern.de/bayernatlas](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema Natur, Auswahl Biotopkartierung und Schutzgebiete, Datenabruf 11/2021

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann auch das Vorkommen weiterer Tierartengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Reptilien (z. B. Zauneidechse) oder Säugetiere (z. B. Haselmaus, Biber) ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Bestandssituation mit nur wenigen Habitatstrukturen und einer insgesamt geringen ökologischen Wertigkeit wird von der Erstellung einer eigenständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgesehen.

Aktuelle Fundpunkte / Fundflächen, die Hinweise auf Arten-Vorkommen innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes geben, sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) nicht verzeichnet. Bei den nächstgelegenen, vergleichsweise „aktuellen“ Fundpunkten aus den Jahren 2014 / 2015 handelt es sich um jeweils einen Fundpunkt des Großen Mausohrs und der Zwergfledermaus in einer nördlichen Entfernung von 250 bis 360 m.

Der Geltungsbereich ist für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

#### **2.9.4. Schutzgut Fläche und Boden**

Das Gelände fällt von der westlichen Planungsgebietsecke von ca. 518,5 m ü.NHN in Richtung Nordosten auf ca. 514 m ü.NHN und in Richtung Südosten auf ca. 515,5 m ü.NHN um 4,5 bis 5 Höhenmeter ab.

Der geologische Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches wird gebildet von der Oberen Süßwassermolasse; Gesteinsbeschreibung: Ton, Schluff oder Mergel<sup>34</sup>. Gemäß der Übersichtsbodenkarte<sup>35</sup> handelt es sich beim anstehenden Boden um „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ (Legendeinheit Nr. 5).

In der Bodenschätzungskarte<sup>36</sup> wird das Gebiet wie folgt eingestuft:

Klassifizierung: LIIb2 56/56; Kulturart: Grünland; Bodenart: Lehm (L); Zustandsstufe II (mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit, ca. 20 - 30 cm mächtige humushaltige Krume), Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl 56; Die Grünlandzahl 56 liegt deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 44<sup>37</sup>.

Es handelt sich insgesamt um eine mittlere Ertragsfähigkeit. Lehmböden zeichnen sich durch ein hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge und ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle aus<sup>38</sup>. 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 GmbH<sup>39</sup> wurden im Oberboden einzelne Ziegelbruchstücke vorgefunden, ansonsten waren die aufgeschlossenen Böden 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.

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

#### **2.9.5. Schutzgut Wasser**

##### Oberflächengewässer / Hochwasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen unmittelbaren Nähe sind keine Oberflächengewässer, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Das nächstgelegene Fließgewässer, der Burggraben bzw. Tegernbach (Gewässer 3. Ordnung) fließt in einer Entfernung von ca. 140 m in südöstlicher Richtung.

##### Hangwasser

Aufgrund der leichten Hanglage des Geländes - insbesondere auch im westlichen Anschluss - besteht die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser.

##### Grundwasser:

Im Rahmen der Bohrungen zur Erkundung des Baugrundes wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 2,5 m und 4,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Grundwasser in den Sanden unter den Lösslehm ist lokal gespannt. Es liegt somit ein niedriger bis mittlerer Grundwasserflurabstand vor.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich<sup>40</sup>. Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung sind nicht vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe

<sup>34</sup> [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema Natur, Auswahl Geologische Karte von Bayern, Datenabruf 11/2021

<sup>35</sup> [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema Natur, Auswahl Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 11/2021

<sup>36</sup> [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema Weitere Daten der BVV, Auswahl Bodenschätzung, Datenabruf 11/2021

<sup>37</sup> Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014

<sup>38</sup> Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seiten 43, 49 und 54

<sup>39</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019, Ziffer 6

<sup>40</sup> [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema Naturgefahren, Auswahl Hochwasser, Datenabruf 11/2021

Grundwasserstände<sup>41</sup> ist eine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

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

#### Sickerfähigkeit

Die Lösslehme weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen oder Schächte ist daher nicht möglich. Durch das Baugrundgutachten<sup>42</sup> werden eine zentrale Muldenversickerung und ein anzusetzender  $k_f$ -Wert von rund  $5 \times 10^{-6}$  m/s empfohlen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist voraussichtlich ein Überlauf erforderlich.

Unter Berücksichtigung des geringen bis 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.

#### **2.9.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand und ist als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Bezug zu einer klimatischen Leitbahn einzustufen. Es bestehen geringe Vorbelastungen im Hinblick auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation. Zu nennen sind hierbei insbesondere Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung und Kraftfahrzeugverkehr aus dem nordöstlich gelegenen Siedlungs- und Verkehrswegebstand (Kr FFB 4).

Eine besondere lokalklimatische Bedeutung des Geltungsbereiches für den angrenzenden Siedlungsbestand oder den Luftabfluss liegt nicht vor.

Der Geltungsbereich ist daher von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

#### **2.9.7. Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Tegernbach und ist charakterisiert durch die mit ca. 4,4 % in Richtung Nordosten abfallende Lage sowie die Intensivgrünlandnutzung. Landschaftsbildprägende Grünstrukturen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Diese sind: Baumreihe südlich entlang der Kreisstraße FFB 4, Großgehölzbestand nordwestlich und südlich des Planungsgebietes.

Im Nordosten grenzt ein Dorfgebiet mit 1 ½ - bis 2 - geschossiger Bebauung und eine Wiese an.

Die bestehende Ortsrandeingrünung an dieser Stelle ist geprägt durch einige ältere fremdländische Gehölze (Thuja, Scheinzypresse, Serbische Fichte). Lediglich entlang der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 315/2 (Mittelstettener Straße nr. 10) besteht eine gute Eingrünung mit Laubgehölzen.

Im Osten angrenzend verläuft der asphaltierte landwirtschaftliche Flurweg „Zum Bergfeld“ (Fl.-Nr. 164), im Süden der unbefestigte landwirtschaftliche „Leitungsweg“ (Fl.-Nr. 314), darüber hinaus befinden sich Ackerflächen. Nordwestlich angrenzend liegt eine Grünlandfläche. Von Süden, aus Richtung der freien Landschaft besteht eine gute Einsehbarkeit, jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung des Planungsgebietes. Von Westen und von Seiten der Kreisstraße besteht aufgrund bestehender Gehölzstrukturen nur eine eingeschränkte Einsehbarkeit. Der Geltungsbereich und dessen Umgebung sind durch intensive Nutzungen geprägt und vorbelastet. Für das Schutzgut Landschaft weist er eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

#### **2.9.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Kulturgüter

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

##### Sachgüter

Es befinden sich keine Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

##### Verkehrswegebstand

Es befindet sich kein Verkehrswegebstand innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

#### **3.1. Ziele der Raumordnung**

##### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)**

Die Gemeinde Mittelstetten liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 19,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendige zugewiesene Versorgungsfunktion.

<sup>41</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 11/2021

<sup>42</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019, Ziffer 5.6









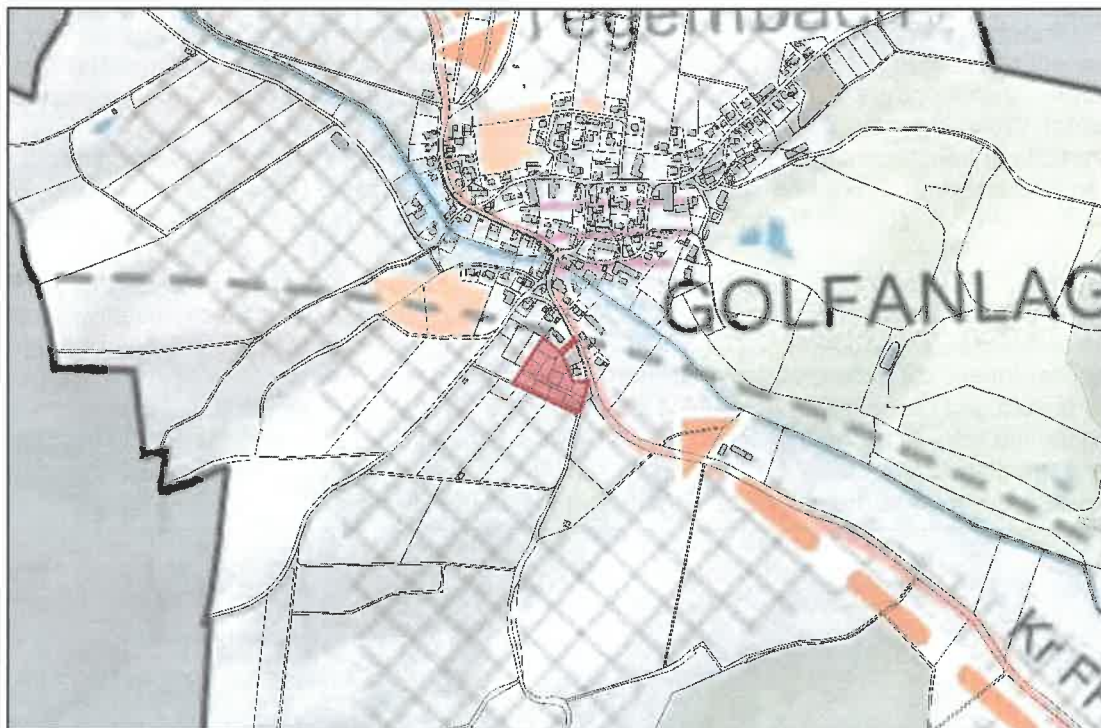


Abb. 5: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040<sup>46</sup> mit Umgriff (rot), Plangrundlage © LVG Bayern, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 RES 1/35.000)

### 3.3. Gemeindliche Pläne

#### 3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

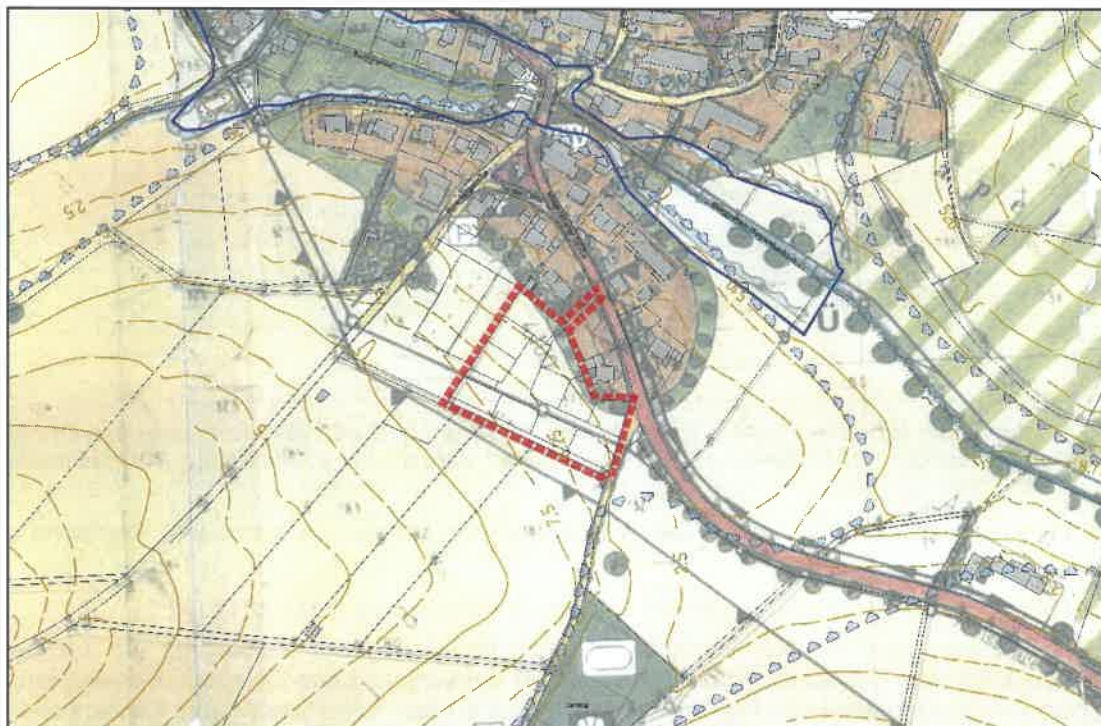


Abb. 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000)

<sup>46</sup> 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>47</sup> der Gemeinde Mittelstetten einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 08.10.1990 wurde von der Regierung von Oberbayern<sup>48</sup> genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan dreimal<sup>49</sup> geändert, wobei die 5. Änderung (Ortsteil Vogach) ruht.

Der Geltungsbereich ist überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert mit „Gasleitung“ im Bereich der bestehenden Bebauung als „Ortsrandeingrünung“ überlagert mit „Bäumen zu pflanzen“ und im Bereich des Stiches als „Dorfgebiet“ dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Nordosten von einem „Dorfgebiet“, im Osten von einer „örtlichen Straße“ darüber hinaus, wie auch im Süden und Westen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. 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 und näheren Umfeld nicht vorhanden. Lediglich der Stich zur Mittelstettener Straße befindet sich innerhalb der „Ortsabrundungssatzung für den Ortsbereich Tegernbach“<sup>50</sup>, die mit der 1. bis 5. Änderung mehrfach erweitert wurde.

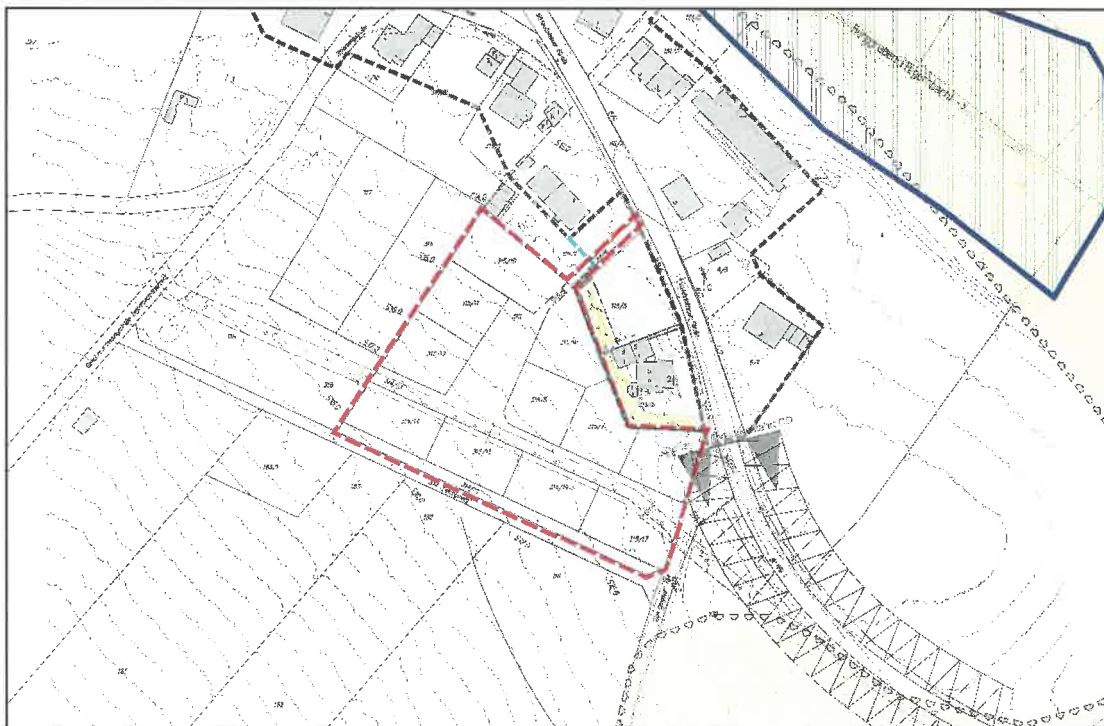


Abb. 7: Geltungsbereich (rot), Ortsabrundungssatzung (grau), wassersensibler Bereich (hellgrün), Hochwassergefahrenfläche (blau), Gashochdruckleitung (orange), Anbauverbotszone Grenz der Ortsdurchfahrt, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

### 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*

Der Beteiligungsprozess startete mit einem Vorbereitungsworkshop, organisiert und moderiert durch das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben und der Schule für Dorf- und Landentwicklung im Kloster Thierhaupten, zu welchem neben der Verwaltung und Gemeinderäten auch alle Bürger herzlich eingeladen

<sup>47</sup> Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

<sup>48</sup> zuletzt mit Bescheid vom 18.11.1991 Nr. 420/4621.1 FFB/17/10

<sup>49</sup> 2. Änderung vom 31.01.1994 und gemeinsame 3. und 4. Änderung vom 16.11.1998 sowie die 6. Änderung vom 06.12.2010

<sup>50</sup> i.d.F. vom 23.04.1981 im Sinne von § 34 Abs. 2 BBauG



waren. Im Anschluss an den Vorbereitungsworkshop folgte am 27.11.2019 die öffentliche Auftaktveranstaltung in der sich vier Arbeitskreise (Themenfelder: Ortsbild&Siedlung, Gemeinschaftsleben&Soziales, Landschaft&Landnutzung und Wirtschaft&Versorgung). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes gaben die Mitglieder der AG „Ortsbild, Dorfgestaltung, Heimatgefühl“ vorab folgender Einschätzung ab: *„Wenn man von Mittelstetten nach Tegernbach hinfährt empfängt einen sehr bald das alte, zierliche Feuerwehrhaus mit seinem einmaligen kleinen Türmchen. Gleich dahinter steht, fast wie zum Schutz, ein uralter, riesengroßer Lindenbaum. Dieser Platz lädt einfach zum Verweilen ein und fast hat man das Gefühl, als sei die Zeit stehen geblieben. Die Ortsmitte von Tegernbach wird geprägt durch einige aktive landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe sowie die Kirche, die man aus nahezu allen Richtungen sehen kann. Auch der Golfplatz mit seiner riesigen, gepflegten Grünfläche ist aus Tegernbach nicht mehr weg zu denken. Auch hier findet man, wenn auch etwas versteckt eine kleine Mariengrotte, sowie eine wunderbare Obstwiese, die zu einem aktiven Bauernhof im Ort gehört. Einige Ortsränder sind schon mehr von neuen und moderneren Häusern geprägt, so dass nicht mehr überall der ursprünglich ländliche Charakter erhalten geblieben ist. Auch hier ist es wünschenswert, dass eine gefühlvolle Weiterentwicklung des Dorfes stattfindet.“*

Nach Beratung im Gemeinderat und Präsentation für die Bürger, wurde der vorläufige Erläuterungsbericht des Gemeindeentwicklungskonzept<sup>51</sup> fertig gestellt und zur Prüfung an das Amt für Ländliche Entwicklung übersandt.

Der im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzept wurde der Vitalitätscheck<sup>52</sup> auf Grundlage der Flächenmanagement-Datenbank erstellt. In Bezug auf die Siedlungsstruktur geht der Erläuterungsbericht für den Ortsteil Tegernbach von einer geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,15-0,3), von einer mittleren städtebaulichen Empfindlichkeit in Bezug auf Homogenität der Siedlungsstruktur, der Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur, regionaltypischen/historischen Bausubstanz, städtebaulichen Empfindlichkeit und einem hohen Bauzustand aus. Als Handlungsbereich wurde ausschließlich die Ortsmitte thematisiert, so soll zur Wahrung der Identität, sind Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudealtbestandes, aber auch Überlegungen und Konzepte für ortstypische Ersatzbebauungen von Bedeutung ebenso wie ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen, wie Wohnen und Gewerbe, bzw. Handwerk gefördert werden. So wird für diesen Bereich - als Handlungsempfehlungen – neben der Entwicklung von Konzepten für zukünftige Ersatzbauten in der Ortsmitte (z.B. in Form eines Rahmen- oder Entwicklungsplan mit dem als Zielkatalog für Beurteilung von Neubauvorhaben) auch Anreize für Sanierung und Nachnutzung ehemaliger Hofstellen (z.B. Architekten-Beratung, eines Gestaltungshandbuch und/oder eines Fassadenprogramm als gemeindliches Förderprogramm für Fassadensanierungen) vorgeschlagen. Diese und weitere grundstücksbezogene Vorschläge für die Ortsmitte betreffen nicht den Geltungsbereich. Als weitere Handlungsempfehlung bzw. als Fazit wird vorgeschlagen, dass Bauleitplanung nur, wenn die Gemeinde das Grundstück erwerben kann bzw. wenn die Gemeinde sicherstellen kann, dass die zu entwickelnden Grundstücke in absehbarer Zeit bebaut werden (Bauverpflichtung). Ferner soll soziale Wohnraumförderung gefördert werden, sodass sichergestellt wird, dass bei Baulandausweisung bezahlbareren Wohnraum und Mietwohnraum (z.B. durch genossenschaftliche Wohnprojekte, altersgerechte Wohnungen schaffen und/oder Bauland ausweisen, das im Rahmen einer Konzeptvergabe entwickelt wird) geschaffen wird.

### **3.5. Planungsrechtliche Beurteilung**

Der Geltungsbereich ist, bis auf den Stich zur Mittelstettener Straße (§ 34 BauGB), dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

### **3.6. Weitere Rechtsvorschriften**

#### **3.6.1. Denkmalrecht**

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>53</sup> sind im Geltungsbereich keine kartierten Denkmäler eingetragen.

Im weiteren Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-79-137-7 (nördlich des Geltungsbereichs in ca. 210 m Entfernung)  
*Kath. Filiationkirche St. Stephan und Magdalena, Turmerdgeschoss und Langhaus einer romanische Chorturmanlage des 12./13. Jh., angefügte Sakristei und barockes Turmobergeschoss mit Zwiebelhaube 1774; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.*
- D-1-7732-0142 (nördlich des Geltungsbereichs in ca. 200 m Entfernung)  
*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Stephan und Magdalena in Tegernbach und ihres Vorgängerbaus. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

<sup>51</sup> OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeindeentwicklungskonzept 2022. Erläuterungsbericht vom 29.07.2022 - Vorabzug

<sup>52</sup> OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck vom 09.12.2021

<sup>53</sup> [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“



### 3.6.2. Wasserrecht

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>54</sup> liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" oder einem "Wassersensiblen Bereich". (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor. Nordöstlich in ca. 70 m Entfernung vom äußersten Rand des Geltungsbereichs befindet sich das am 01.07.1986 ermittelte Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> des Burggrabens (Tegernbachs).

### 3.6.3. Straßenrecht - Anbauverbotszone

Am östlichen Geltungsbereich befindet sich die Grenze der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße FFB 4. So liegt der östliche Teil der Kreisstraße außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Für einen kleinen Teil ist ein Anbauverbot in einer Entfernung bis 15 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner existiert eine Anbaubeschränkung in einer Entfernung bis 30 m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG).

Aufgrund der Stellungnahme der Straßenbaubehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck<sup>55</sup> wurde einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10,00 m zugestimmt, wenn an der Einmündung der Erschließungsstraße in die ehemalige Gemeindeverbindungsstraße ein Sichtdreieck gemäß RAS<sub>t</sub> freigehalten wird. Das erforderliche Sichtdreieck nach RAS<sub>t</sub> mit 3 m x 70 m kann im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisstraße und Gehweg) eingehalten werden. Damit ist von der Wirkung des Art. 23 Abs. 3 BayStrWG auszugehen.

### 3.6.4. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)<sup>56</sup> befinden sich im Geltungsbereich und im Umfeld keine Schutzgebiete und keine kartierten Biotope.

### 3.6.5. Widmungen

Der „Leitungsweg“ im Anschluss an den Geltungsbereich auf Fl.-Nr. 314 ist als Feld- und Waldweg öffentlich gewidmet aber in der Natur nicht mehr als Weg erkennbar.

### 3.6.6. Gashochdruckleitung

Über die Fl.-Nr. 318 verläuft von Ost nach West die unterirdische Gashochdruckleitung (HD 0670) der Energienetze Bayern. Nach den Technischen Regeln<sup>57</sup> beträgt der Schutzstreifen für eine Gashochdruckleitung (von mehr als 16 bar und einer Nennweite von DN 300) beidseitig 3 m. Die Lage wurde durch Suchschlitze festgestellt und vermessungstechnisch aufgenommen.

Diese Leitung ist im Grundbuch mit einem Leitungsrecht gesichert.

In der Stellungnahme der Energienetze Bayern<sup>58</sup> wurde darauf hingewiesen, dass „Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten [sind]. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.“

Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.01.2023 einstimmig Folgendes beschlossen:

*„Zwischenzeitlich gab es ein Abstimmungsgespräch mit dem Netzbetreiber, dem Planungsbüro Lais und der Gemeinde. Es wurde vereinbart, dass die bestehende Gasleitung vor Beginn der Erschließungsarbeiten gesichert und neu isoliert werden soll. Die Gemeinde beteiligt sich an den hierfür anfallenden Kosten mit einem Anteil von 60%. Hierfür wird vor Baubeginn noch eine Vereinbarung abgeschlossen. Der Gemeinderat hat dem in seiner Sitzung vom 05.12.2022 zugestimmt.*

*Bezüglich der Sicherung des 6,0 m breiten Schutzstreifens [2 x 3,0 m] über der Leitung wurden zwischenzeitlich im Grundbuch der betroffenen Flurstücke Dienstbarkeiten gemäß einem vorgelegten Entwurf des Betreibers 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 Geländeneiveaus 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.“*

<sup>54</sup> [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Datenabruf 08/2021

<sup>55</sup> Schreiben vom 14.03.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB, Punkt Verkehrswegeplanung

<sup>56</sup> [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 08/2021

<sup>57</sup> 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

<sup>58</sup> Schreiben vom 16.12.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen<sup>59</sup>, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.456 m<sup>2</sup> (bzw. ca. 1.747 m<sup>2</sup> inkl. der Grundfläche für Balkone, Loggien und überdachte und nicht-überdachte Terrassen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 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 weiter 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 mit 2,646 ha (anzuführen. Bei einer überschlägigen GRZ von 0,25 für den gesamten Umgriff ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 6.615 m<sup>2</sup> (inkl. der Terrassenflächen ca. 7.938 m<sup>2</sup>). In Summe ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von ca. 8.031 m<sup>2</sup> (inkl. der Terrassenflächen ca. 9.685 m<sup>2</sup>), was unter der Grenze von GR 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Da das Verfahren des Bebauungsplanes „Am Anger“ ruht, ist ein zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben.

### 4.2. 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-Gesetz<sup>60</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschuss 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 Gebiet<sup>61</sup> (0,04% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>62</sup> 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-Richtlinie<sup>63</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>64</sup>) 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. BImSchG<sup>65</sup> i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>66</sup>) zu beachten wäre.

<sup>59</sup> 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.“

<sup>60</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

<sup>61</sup> 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.“

<sup>62</sup> 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)

<sup>63</sup> 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)

<sup>64</sup> 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)

<sup>65</sup> 12. BImSchV: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

<sup>66</sup> 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)

### 4.3. 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 ca. 1.456 m<sup>2</sup> (bzw. ca. 1.747 m<sup>2</sup> inkl. der Grundfläche für Balkone, Loggien und überdachte und nicht-überdachte Terrassen) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung und die Vermeidungsmaßnahmen 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 Stichstraße mit Wendepfanne für Lkw's (Ver-, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge) und einer einspurigen Wendeschleife für Pkw's. Da eine Verlegung der unterirdischen Erdgasleitung nicht vorgesehen ist und diese Erdgasleitung in den zukünftigen Grundstücken der Gemeinde zu liegen kommen soll, wurde das Konzept darauf aufgebaut, dass diese auf Erschließungsflächen zu liegen kommt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Baugrundstücken, wobei im Bereich der Wendeschleife öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen sind.

Eine **fußläufige Anbindung** zur Ortsmitte erfolgt über einen neu geschaffenen Fußweg, der die Wendeschleife mit der Mittelstettener Straße verbindet. Im Übrigen erfolgt eine Mischnutzung mit den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr.

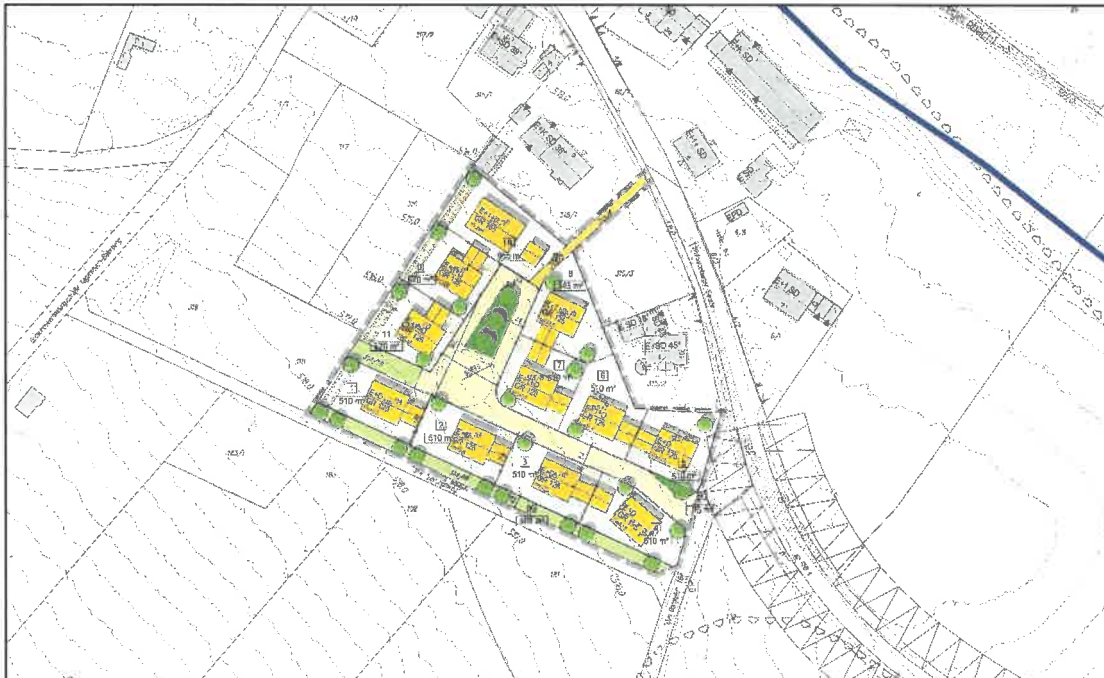


Abb. 8. Städtebauliches Konzept 22.07.2019, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

Das **städttebauliche Konzept** sieht zunächst die Schaffung einer lockeren Bebauung vor, deren Größe sich an der prägenden Wohnbebauung des nördlichen Bestandes („Körnung“) orientiert. Von der Höhenentwicklung wird zum Ortsrand und zum Übergang zu der bestehenden Bebauung der Mittelstettener Straße Nr. 10 (Fl.-Nr. 315/2) eine Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss vorgesehen bzw. aufgrund der Höhenentwicklung und Einbindung in das Landschaftsbild für verträglich gesehen. Im Bereich der Wendeschleife wird eine höhere Bebauung mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorgesehen, die den nördlichen Bereich der Wendeschleife räumlich fasst und zu der Bebauung der Ortsmitte vermittelt. Damit möchte der Gemeinderat den zukünftigen Bauwerbern ein unterschiedliches Angebot an den Gebäudetypen S (mit E+D) und Gebäudetyp M (mit E+1+D) zur Verfügung stellen. Ferner möchte die



Gemeinde mit der aus dem Gebäudetyp 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, werden nur mittelsteile bis steile Satteldächer für die Wohngebäude vorgesehen.

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

## 5.2. Grünordnerisches Konzept

Das **grünordnerische Konzept** beinhaltet sowohl eine optisch und ökologisch hochwertige Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes als auch eine wirksame Ortsrandeingrünung und Einbindung in die freie Landschaft.

Im Bereich der Erschließungsstraße wird durch die Gestaltung zweier Straßenbegleit-Grünflächen und die straßenraumwirksame Pflanzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken für eine qualitätsvolle Strukturierung und Gestaltung des Straßenraumes gesorgt. Die kleine Grünfläche mit Baumpflanzung markiert im Osten die Einfahrt zum Wohngebiet: Die andere, größere Grünfläche mit Laubbäumen befindet sich inmitten des Wohngebietes in der Wendeschleife der Erschließungsstraße und bildet hier eine grüne Platzsituation mit Parkierungsmöglichkeiten.

Verbindlich festgesetzte und flächenbezogene Pflanzungen auf den Baugrundstücken mit Vorgaben zu Pflanzenmengen, Arten und Mindestgrößen stellen eine insgesamt gute Mindest-Durchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld sicher.

Die geplante Eingrünung mit Pflanzgebot am nordwestlichen Ortsrand sowie die öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen am südlichen Ortsrand schließen das grünordnerische Konzept ab.

Neben der Ortsrandeingrünung dient die öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand durch ihre Modellierung als Mulde mit kombiniertem Wall dem Objektschutz der Gebäude vor wild abfließendem Hangwasser aus den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Die von der Erschließungsstraße in Richtung (Nord-)Westen weiterführende, temporäre öffentliche Grünfläche dient als Vorratsfläche für eine Erschließungsstraße bei einer eventuellen zukünftigen baulichen Weiterentwicklung in Richtung Nordwesten.

## 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 m<sup>3</sup>/h<sup>67</sup>.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist im nördlich anschließenden Gebiet zurzeit mit einer Bandbreite von bis zu 6 Mbit/s zur über 95 % und bis zu 50 Mbit/s von 75% bis 95 %, durch LTE<sup>68</sup> 6 Mbits/s zu über 95 % gegeben<sup>69</sup>. Eine FttH/B<sup>70</sup> Versorgung ist noch nicht vorhanden.  
Die nächsten Mobilfunkseideanlagen sind nordwestlich in Ried in ca. 2,86 km (Standortbescheinigung Nr. 540589 - 5 Antennen), ca. 3,486 km (Standortbescheinigung Nr. 540429 - 8 Antennen) und ca. 3,58 km (Standortbescheinigung Nr. 541669 - 12 Antennen) vorhanden.
- Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraße erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

## 5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde. In der ehem. Ortsverbindungstraße Tegernbach – Oberdorf („Zum Bergfeld“) ist nur ein Schmutzwasserkanal und in der Mittelstettener Straße (Kr FFB 4) ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden.

<sup>67</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02/2008

<sup>68</sup> LTE „Long Term Evolution“ ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

<sup>69</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf 08/2021

<sup>70</sup> 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



Die Kläranlage in Mittelstetten stammt aus dem Jahr 1993, verfügt über eine Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und ist auf eine Ausbaugröße von 2.000 Einwohnerwerten ausgelegt. Im Jahre 2016 erfolgte die Vergrößerung des Schlammsilos, im Jahr 2017 der Einbau einer Fällmitteldosieranlage und im Jahr 2019 der Bau eines zweiten Belebungsbeckens.

- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral über den Regenwasserkanal. Wobei darauf hingewiesen wird, dass ein Benutzungsrecht nicht besteht, „...soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist...“<sup>71</sup>. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH<sup>72</sup> wurde im Zuge des Baugrundgutachtens festgestellt: „Eine Versickerung von Dach- bzw. Oberflächenwasser über Rigolen oder Schächte ist auf dem Baugebiet folglich nicht möglich. Wir empfehlen daher eine zentrale Muldenversickerung. Für die Dimensionierung sollte ein  $k_f$ -Wert<sup>73</sup> von rund  $5 \times 10^{-6}$  m/s angesetzt werden. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist voraussichtlich ein Überlauf erforderlich.“ So wird das Niederschlagswasser des Baulandes und der Verkehrsfläche gesammelt und gedrosselt über eine Rückhalterigole (ca. 50 m<sup>3</sup>) in einen neuen Regenwasserkanal (DN 300) geleitet, der in die bestehende Straßentwässerung (DN 300) der Kreisstraße einleitet, welche wiederum in das Regenüberlaubecken Tegernbach und von dort in den Burggraben einleitet. Nach Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München<sup>74</sup> ist die zusätzliche Regenwassermenge aus dem Baugebiet und dem Straßenabfluss in der genehmigten Einleitungsmenge<sup>75</sup> beinhaltet. So ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren ist nicht erforderlich. Aufgrund des Auslaufens der wasserrechtlichen Erlaubnis zum 31.12.2022 wurde mit Schreiben vom 05.04.2022 die Antragsunterlagen zur Neuerteilung der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eingereicht.
- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Da sich die Parzellen Nrn. 8, 9 und 10 weiter als 10 m (Fl.-Nrn. 315/9, /10 und /11) von der Wendepalte für das Müllfahrzeug entfernt sind, müssen deren Bewohnern sicherstellen, dass der Müll bzw. die Wertstoffe am Tag der Abholung straßennah, im Bereich der mittleren Verkehrsgrünfläche zur Entsorgung bereitgestellt werden. Aufgrund des Leerungs-Turnus und der Tatsache, dass entlang des Straßenraumes ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, ist dies für die Bewohner zumutbar. Am Sportplatz in ca. 190 m Entfernung ist 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 Tegernbach (An der Linde 2) befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 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 Gashochdruckleitungsverordnung<sup>76</sup> stellt für den Betrieb einer Erdgashochdruckleitung in § 4 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), Erschließungsvarianten (Straßenführung) und Gebäudetypen (E+1 mit flachgeneigtem Dach) geprüft.

<sup>71</sup> 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.“

<sup>72</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019, Ziffer 5.6

<sup>73</sup> Der  $k_f$ -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.:  $k_f$   $1 \times 10^{-4}$  -  $1 \times 10^{-6}$ :: durchlässig,  $k_f$   $1 \times 10^{-6}$  -  $1 \times 10^{-8}$ :: schwach durchlässig

<sup>74</sup> vom 12.04.2021, Az: 3.4-4536.5-FFB 17-10463/2021

<sup>75</sup> Bescheid vom 30.09.2020

<sup>76</sup> GasHDrLtGV: Verordnung über Gashochdruckleitungen (Gashochdruckleitungsverordnung) vom 18.05.2011 zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S 706)

Aufgrund der flexiblen Bebauung mit der Anzahl der Grundstücke, der Zulässigkeit von größeren Gebäudetypen (E+1+D) und der Nutzungsintensität der Gebäude wurde der vorliegende Entwurf gewählt.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine 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 Plangebiet der dringend benötigte Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird und so die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Dies begründet sich insbesondere auch wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Mittelstetten, insbesondere des Ortsteils Tegernbach 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 von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet.

##### 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 Wohngebietes, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes<sup>77</sup>.

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 2020 (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 vorhandene Mobilfunkanlagen<sup>78</sup> (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.

<sup>77</sup> So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

<sup>78</sup> 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](http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/Default.aspx), Datenabruf 04/2021

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit, Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite“<sup>79</sup> sogenannten „Small Cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter<sup>80</sup> bzw. eine Größe von 1 m x 1 m<sup>81</sup> 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 und Firsthöhe).

### **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.

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 einen ländlich geprägten Ortsteil wie Tegernbach, auch unter Berücksichtigung des Ortsrandes 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.“

<sup>79</sup> 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)

<sup>80</sup> 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)

<sup>81</sup> Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 22.04.2021, Seite 5





Gebäudebreite und dem Dachneigungsbereich (30° bis 38°) Einschränkungen in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe ergeben.

Bei einer Gebäudebreite von 10 m und einer Dachneigung von 38° ergibt sich bei der maximalen Firsthöhe von 9,7 m nur eine traufseitige Außenwandhöhe von ca. 5,4 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 am südlichen Ortsrand (Teil des **WA1**) und mit einer dichteren Bebauung im übrigen Gebiet (übriges **WA1** und **WA2**) umsetzen. Weiterhin dienen die Baugrenzen dazu den räumlich beschränkten 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. Um abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen zu ermöglichen, werden entsprechende Flächen für Garagen bestimmt, wobei für Parzelle Nr. 7 (Fl.-Nr. 315/8) dem Bauwerber ein Gestaltungsspielraum gegeben wird.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei als zulässige Hausform nur das Einzelhaus bestimmt wird. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude zu erreichen.

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 Grundstücksflächen, 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 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und bis 25 m<sup>3</sup> 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 anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen.

Da für weitere baulichen Nebenanlagen und bauliche Anlage die in den Abstandsflächen zulässig sind kein Ausschluss erfolgt, ist 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 Einzelhäusern zu 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 500 m festgelegt. Die Gemeinde erachtet diese Grundstücksgröße für den ländlich geprägten Ortsteil von Tegernbach 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 RAST 06<sup>83</sup> und entsprechenden Schutzstreifen. Um eine Umkehrmöglichkeit zu schaffen und die nördlichen drei Parzellen anzubinden, wird eine einspurige Wendeschleife (Breite 4,5 m) und für größere Fahrzeuge wird eine Wendekreis (Radius 9,0 m) vorgesehen. Hierzu folgt eine Aufweitung des Straßenraumes (mit ca. 14,4 m bis ca. 20,0 m).

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

Um die dorftypische Verbindung zur Mittelstettener Straße zu ermöglichen, wird der Fußweg in einer Breite von 2,5 m (Fl.-Nr. 315/4) vorgesehen.

<sup>83</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

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.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Mündungsbereich in die Gemeindeverbindungsstraße und damit in die Kreisstraße FFB 4 sicherzustellen, wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten bei den Parzellen Nr. 4 und Nr. 5 (Fl.-Nrn. 315/6 und /17) festgesetzt.

Um eine Begrünung des Straßenraumes vorzubereiten wird sowohl im östlichen Zufahrtsbereich als auch in der nördlichen Wendeschleife ein Straßenbegleitgrün festgesetzt. Nachdem von Seiten des Gemeinderats die Gestaltung bzw. Nutzung des Straßenbegleitgrünes noch nicht abschließend geklärt ist, werden innerhalb der Wendeschleife auch öffentliche Parkflächen, hier vier Stellplätze für zulässig erklärt.

#### **6.6. Hauptversorgungsleitung**

Die vorhandene unterirdische Gashochdruckleitung wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme vermessungstechnisch aufgenommen. Da eine Verlegung nicht vorgesehen ist, wurde das städtebauliche Konzept darauf aufgebaut, dass diese unterirdische Erdgasleitung in den zukünftigen Grundstücken der Gemeinde (hier öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) zu liegen kommt. Nach Vorabstimmung des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros mit dem Betreiber der Erdgasleitung, wurde vereinbart, dass 2 m des südliche Schutzstreifens auf den Parzellen Nrn. 1 bis 4 (Fl.-Nrn. 315/14, /15, /16 und /17) zu liegen kommt und – aufgrund der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen – nur untergeordnete baulichen Anlagen wie Stellplätze, Einfriedungen, Mülltonnenhäuser, Zugänge, Zufahrten, etc. errichtet werden können. Zur Sicherung des Schutzstreifens sind in den Grundbüchern der Parzellen Nrn. 1 mit 4 (Fl.-Nrn. 315/14, /15, /16 und /17) und den öffentlichen Flächen (Fl.-Nrn. 315, 315/13) bereits 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 Geländeneiveaus 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.

#### **6.7. Immissionsschutz**

Aufgrund der überschlägigen Ermittlung des Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche (Ziffer 2.5.3) ergeben sich bei der Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) an den zukünftigen Nord- und Ostfassaden Überschreitungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (von ca. 6 dB(A) tags und ca. 7 dB(A) nachts) und Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (von ca. 2 dB(A) tags und ca. 3 dB(A) nachts). Um dem Belang der gesunden Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden, wird für das Gebäude (Parzelle Nr. 5) in der ersten Bauzeile an der Kreisstraße die Orientierungen für Schlaf- und Kinderzimmer zur straßenabgewandten Seite festgesetzt.

Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes<sup>84</sup> im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde zur Klarstellung vorgeschlagen, die straßenzugewandte Seite als Nord- und Ostfassade zu definieren und alternative bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz (wie z.B. verglaste Vorbauten oder ähnliche Baumaßnahmen bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vorgeschlagen werden.

#### **6.8. Öffentliche Grünflächen**

##### **6.8.1. Begleitgrün (temporär)**

In Verlängerung der Erschließungsstraße in Richtung Nordwesten wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt. Da eine langfristige Erweiterung des Baugebietes nach Nordwesten / Westen nicht ausgeschlossen werden kann und die Option für eine Straßenverbindung offen gehalten werden soll, wird zwischenzeitlich ein temporäres Begleitgrün vorgesehen. Dieses erstreckt sich in dem für die Erschließung der Grundstücke nicht notwendigen Sackgassenbereich. Die Ansaat hat mit gebietseigenem (autochthonem) Wiesen-Saatgut zu erfolgen, da gebietseigene Pflanzen insgesamt widerstandsfähiger sind und aus naturschutzfachlicher Sicht die gebietseigene biologische Vielfalt erhalten werden soll.

##### **6.8.2. Begrünte Mulde-Wallkombination**

Am südlichen Ortsrandbereich, im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur wird eine 4 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begrünte Mulde-Wallkombination“ festgesetzt. Dabei wird neben der bereits bestehenden Mulde ein ca. 60 cm hoher Erdwall errichtet, der dem Schutz des Wohngebietes vor dem aus Südwesten kommenden, wild abfließenden Hangwasser bei Starkregenereignissen dient.

Das innerhalb der Mulde gesammelte Hangwasser soll nach Osten zur ehemaligen Gemeindeverbindungsstraße Tegernbach-Oberdorf (Zum Bergfeld) hin abgeleitet werden kann. Dieses kann durch einen neu zu errichtenden Schacht des Regenwasserkanals aufgenommen werden bzw. im

<sup>84</sup> Schreiben vom 14.03.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Katastrophenfall oberflächlich in den Entwässerungsgraben der Kreisstraße geleitet werden. Hierzu wird bei der Erschließung die Querneigung der Gemeindeverbindungsstraße (bislang in Richtung Osten) geändert. Die Ansaat hat mit gebietseigenem (autochthonem) Feuchtwiesen-Saatgut zu erfolgen, da gebietseigene Pflanzen insgesamt widerstandsfähiger sind und aus naturschutzfachlicher Sicht die gebietseigene biologische Vielfalt erhalten werden soll. Um den Abfluss des gesammelten Hangwassers in der Mulde nicht zu beeinträchtigen, ist eine Pflanzung von Sträuchern hier nicht möglich.

## **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 zwei öffentliche Grünflächen im Straßenraum (Straßenbegleitgrün), straßenraumwirksame Baumpflanzungen auf Privatgrund, eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke sowie eine Ortsrandeingrünung in Richtung Nordwesten und Süden vorgesehen und verbindlich festgesetzt. Eine temporäre öffentliche Grünfläche dient als Vorratsfläche für die Erschließungsstraße bei einer eventuellen zukünftigen baulichen Weiterentwicklung in Richtung Nordwesten.

### **6.9.1. Zu pflanzende Bäume**

Zur Straßenraumgestaltung werden zwei Straßenbegleit-Grünflächen auf öffentlichem Grund festgesetzt. Eine kleine öffentliche Grünfläche markiert im Osten die Einfahrt zum Wohngebiet. Hier ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Die zweite, größere Grünfläche befindet sich inmitten des Wohngebietes in der Wendeschleife der Erschließungsstraße, bildet hier eine grüne Platzsituation mit zwei Laubbäumen 1. Wuchsordnung. Zusätzlich werden entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße durch Planzeichen auf Privatgrund zwei Laubbäume 2. oder 3. Wuchsordnung festgesetzt, um die Straßenraumgestaltung zu ergänzen und zu vervollständigen. Jeweils ein weiterer Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung ist auf Privatgrund an markanter Stelle im Zugangsbereich zum Wohngebiet am Fußweg in Richtung Mittelstettener Straße und bei der Zufahrt Nähe Mittelstettener Straße vorgesehen. Dadurch entsteht eine vergleichsweise regelmäßig strukturierte und in den öffentlichen Straßenraum optisch hineinwirkende Durchgrünung. Die Bäume übernehmen wichtige strukturbildende und gestalterische Funktionen für den Straßenraum und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Darüber hinaus dienen die 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 verschiebbar.

Des Weiteren wird im Bereich der Ortsrandeingrünung im Nordwesten je vorgeschlagenem Baugrundstück ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung festgesetzt, um eine Strukturanreicherung der festgesetzten zweireihigen Strauchhecken-Pflanzung sicherzustellen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Begrünte Mulde-Wallkombination“ am südlichen Ortsrand werden zur Ortsrandeingrünung insgesamt neun Laubbäume 2. oder 3. Wuchsordnung festgesetzt. Die Anordnung der Bäume erfolgt überwiegend paarweise und in regelmäßigen Abständen, so dass über die gesamte Länge des zukünftigen Ortsrandes eine wirksame Eingrünung mit Laubbäumen entsteht. Um den Abfluss des gesammelten Hang- bzw. Oberflächenwassers in der Mulde nicht zu beeinträchtigen, ist eine Pflanzung von Sträuchern hier nicht möglich.

### **6.9.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Am nordwestlichen Ortsrand ist durch Pflanzgebot eine Eingrünung auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gestalten. Ziel ist es, durch eine geschlossene Hecke eine durchgehende Ortsrandeingrünung mit Gehölzen zu schaffen. Ergänzende Laubbaumpflanzungen zur Strukturanreicherung sind durch Planzeichnung gesondert festgesetzt.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen ausschließlich die in der Artenliste (Ziffern C 4.2 und C 4.3) aufgeführten einheimischen Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Fremdländische immergrüne Gehölze, wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Scheinzypresse, Kirschlorbeere und ähnliche, sind in dieser Fläche am Ortsrand aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen ausdrücklich unerwünscht und daher nicht zulässig.

Da an die betreffende Ortsrandeingrünung des Planungsgebietes direkt landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt, ist darauf zu achten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke daraus keine Nachteile erfahren. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden, ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Ein 1 m breiter Streifen zur landwirtschaftlichen Fläche wird freigehalten, um diese nicht in ihrer der Nutzung zu beeinträchtigen. Ein Hinweis zu den erforderlichen Grenzabständen ist in der Satzung unter C 3.4

aufgeführt. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

### **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 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 Verkehr<sup>85</sup> 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 dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung 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“). Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden, falls dies erforderlich ist.

### **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 Pflanzungen wird eine große Auswahl an einheimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll der unterschiedlichen Flächen- und Standraumverfügbarkeit Rechnung getragen werden und eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Für die Straßenbäume und straßenraumwirksamen Baumpflanzungen sind auch robuste und stadtklimafeste Arten und Sorten aufgeführt.

Auf die Pflanzung fremdländischer immergrüner Gehölze, wie z. B. Lebensbaum (Thuja), 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 Ein- und 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 Hauptdachneigung, Hauptdachform, Hauptdeckungsmaterial, Anordnung der Dachaufbauten, Einfriedung und

<sup>85</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61



Geländeveränderungen getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

#### **6.10.1. 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) bzw. Gebäudetyp M (E+1+D) das traditionelle Satteldach festgesetzt, um den Anforderungen der steileren bzw. mittelsteilen Dachneigung gerecht zu werden. So steht das Gebot einer Hauptdachneigung von mindestens 35° bis 43° 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.

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.

#### **6.10.2. 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 m<sup>2</sup> getroffen, da es sich hierbei um typische „Baumarktware“ handelt, deren Dachgestaltung städtebaulich irrelevant ist.

#### **6.10.3. 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) 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.

#### **6.10.4. 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 Dachgauben<sup>86</sup> in der Dachfläche zu erhalten, werden diese sowohl auf eine Mindestdachneigung und Maximallänge prozentual zur Firstlänge beschränkt. Bei Zwerchgiebeln<sup>87</sup> 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 Gestaltung sockelloser Einfriedungen im Ortsrandbereich nach Süden und Nordwesten unterstützt zusammen mit den Hinweisen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen und zur Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum tierökologische Verbindungsfunktionen.

Um einen dörflichen Straßenraum zu erhalten, wird bestimmt, dass nur Zäune mit senkrechter Holzlattung und Doppelstabmatten zulässig sind. Wobei das Verbot von Schichtschutzstreifen der Klarstellung bzw. Verdeutlichung der offenen Einfriedung dient.

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 nur in einem geringen 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 „waagrechten Grundstückstreifen“ realisiert und so dem Wunsch des Bauvollzugs des Landratsamtes Fürstfeldbruck Rechnung getragen werden.

Abgrabungen werden nur in geringem Maß zugelassen.

#### **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>88</sup> ein Stellplatz, für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung ausgegangen werden muss. Hierdurch wird die Regelung der GaStellV<sup>89</sup> 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 0,8

<sup>86</sup> „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtetes 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

<sup>87</sup> „... 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

<sup>88</sup> gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

<sup>89</sup> 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 § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

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 und der geplanten Straße, die nachrichtlich und reduzierte Anbauverbotszone von 10 m<sup>90</sup> der Kreisstraße, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gehölzbestand sowie der wassersensible Bereich übernommen.

Aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Grünland	ca. 7.885 m <sup>2</sup>	99,2%
Randstreifen	ca. 60 m <sup>2</sup>	0,8%
<b>Summe</b>	<b>ca. 7.945 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 2: Flächenverteilung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 7.965 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.825 m <sup>2</sup>	73,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.456 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 291 m <sup>2</sup>	<b>20,0%</b>
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.495 m <sup>2</sup>	<b>140 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 3.495 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,60
Verkehrsfläche (samt Straßebegleitgrün ca.210)	ca. 1.490 m <sup>2</sup>	18,7%
Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün/Mulde-Wall	ca. 650 m <sup>2</sup>	8,2%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.985 m<sup>2</sup></b>	<b>62,6%</b>
Geschossfläche (rechnerisch)	GF 2.913 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,50

Tab. 3: 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 mit Einfamilienhäusern mindestens 11 Wohnungen und bis ca. 22 Wohnungen (inkl. 11 Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern). Bei statistisch 2,33

<sup>90</sup> Schreiben Landratsamt Fürstfeldbruck, vom 14.03.2022 Punkt: Verkehrswegeplanung

Bewohner/Wohnung<sup>91</sup> und ein Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich eine Anzahl von 26 Einwohnern bis 37 Einwohnern.

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindergartenplatz,
- bis zu 2 Grundschulplätzen,
- bis zu 1 Schulplatz (weiterführende Schulen)
- 2 Urnenplätzen bzw. 2 Gräber mit bis zu 10 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 15 Jahren Ruhezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

#### **7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens**

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver\_Bau<sup>92</sup> durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen<sup>93</sup> wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl } abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 13 bis ca. 46 Fahrten/24h mit ca. 2 bis 4 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.

##### **7.5.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) der nordöstlich angrenzenden Dorfgebietsbebauung mit Wohnnutzung sowie entlang der Erschließungsstraßen (insbesondere Mittelstettener Straße) auszugehen. Durch die Wohnnutzung wird sich der Ziel- und Quellverkehr über die Mittelstettener Straße geringfügig erhöhen (vgl. Punkt „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und Punkt „Mehrverkehr“).

Durch die Emissionen im Bereich der Kreisstraße FFB 4 ist eine Überschreitung der Orientierungswerte (von ca. 6 dB(A) tags und ca. 7 dB(A) nachts) und der Grenzwerte der 16. BImSchV (von ca. 2 dB(A) tags und ca. 3 dB(A) nachts) bei den Nord- und Ostfassaden der Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird für die Parzelle Nr. 5 eine Orientierung der Fenster bei Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Abstände sind von Seiten des südlich gelegenen Bolzplatzes und der Sommerstockbahn keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (vgl. Sport- und Freizeitgeräusche). Die Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> für Luftwärmepumpen trägt zu einer Verringerung von Lärm-Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes und somit zu gesunden Wohnverhältnissen bei.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut 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 nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung (Dorfgebiet) temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Durch die geplante Wohnbebauung erfolgt eine weitere Einschränkung der freien Erholungslandschaft. Wegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Mittelstettener Straße in Richtung Ortskern neu geschaffen.

Maßnahmen u. a. zur Straßenraumbegrünung durch Baumpflanzungen sowie die Ortsrandeingrünung in Richtung Nordwesten und Süden tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes mit positiver Wirkung auf die Erholungsfunktion bei.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)** zu erwarten.

##### **7.5.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Realisierung der Wohnbebauung kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten Grünlandfläche (ca. 7.885 m<sup>2</sup>), eines Randstreifens mit Gras- / Krautflur (60 m<sup>2</sup>) jeweils mit geringer

<sup>91</sup> Datengrundlage für die Gemeinde Mittelstetten, www.statistik.bayern.de 179137 Datenabruf 10/2021

<sup>92</sup> Ver\_Bau: Bosserhoff: Ver\_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsborg 2019

<sup>93</sup> FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen



Bedeutung für das Schutzgut sowie zum Verlust einer Fichte. Somit handelt es sich nicht um naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, ist eine Fällung der Fichte bzw. sind Baumfällungen und Gehölzschnitt allgemein außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist durch einen Fachgutachter rechtzeitig vor der Baumfällung bzw. Gehölzbeseitigung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

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 wie den Mäusebussard, und Gehölzbrüter reduziert. Angesichts der im nahen Umfeld vorhandenen, ausgedehnten Offenlandflächen sind die betroffenen Flächen jedoch nicht von essenzieller Bedeutung für diese Vogelarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist daher nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhehabitaten für Bodenbrüter, wie z. B. die Feldlerche, die Wiesenschafstelze oder den Kiebitz, kann ausgeschlossen werden, da die Intensivgrünlandfläche aufgrund der Bewirtschaftung, des Vegetationsbestandes und der Störungen keine Eignung aufweist.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz<sup>94</sup> wurden Bedenken zum Ausschluss der Beeinträchtigung von Bodenbrütern geäußert. Hierzu hat der Gemeinderat, unter Einbeziehung eines Biologen, in seiner Sitzung am 09.01.2023 Folgendes beschlossen:

*„Die geplante Wohnbebauung rückt um ca. 90 m in Richtung der freien Landschaft. Dadurch sind Störungen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhehabitats von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche, Schafstelze, Kiebitz) durch ein Heranrücken von Kulissenbildung/Scheuchwirkung zwar potenziell möglich, jedoch nicht sehr wahrscheinlich. In der Artenschutzkartierung (ASK 2022) sind keine Fundpunkte verzeichnet. Weiterhin zeigt auch die vorliegende Sichtung der Feldvögel und Wiesenbrüter für ausgewählte Landschaftsabschnitte innerhalb des Landkreises (z.B. in der Gemeinde Adelshofen), dass der Schwerpunkt des Vorkommens der o.g. Arten nicht in Ortsrandnähe, sondern in der entfernteren freien Feldflur liegt. Von einem Heranrücken der Kulissenbildung/Scheuchwirkung ist in Tegernbach eine Ackerfläche von knapp unter 1 ha Größe betroffen. Das Gemeindegebiet Mittelstetten ist vorwiegend geprägt durch Ackerntzung. Im Jahr 2016 betragen die Ackerflächen rund 729 ha, die Grünlandflächen rund 176 ha<sup>95</sup>. Somit sind innerhalb des Gemeindegebietes ausgedehnte Ackerflächen vorhanden, die als wechselnde Habitate bzw. Ersatzhabitate für die o.g. Offenlandarten dienen. Durch die Störung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhehabitats in einer Größenordnung von lediglich maximal 1 ha ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen bezogen auf das Gemeindegebiet nicht zu erwarten. Es ist zwar nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass durch das Vorhaben einzelne Individuen der o.g. Arten ihren Brutplatz wechseln. Ein Ausweichen auf benachbarte bzw. weiter entfernte Ackerflächen ist jedoch möglich und aufgrund der umfangreichen Flächenausdehnung der vorhandenen Ackerflächen im Gemeindegebiet (und in der weiteren Umgebung) auch ausreichend. Daher sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Eine unmittelbare Tötung, Schädigung oder Störung kann darüber hinaus ausgeschlossen werden, da es sich bei dem Eingriffsbereich selbst um Intensivgrünland mit hoher Schnitthäufigkeit handelt, welches insbesondere auch aufgrund der Kulissenbildung/Scheuchwirkung durch die bestehenden Gebäude nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet ist.“*

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.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z. B. Pflanzgebote mit Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten, wie z. B. Gehölzbrüter, innerhalb des Wohngebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Zur Unterstützung und weitergehenden Förderung der einheimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) sollten bei der Hausgartenbepflanzung ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende!) Laubgehölze und Stauden - bevorzugt einheimische Arten - verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung angesät werden (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70%). Auf die Pflanzung fremdländischer immergrüner Gehölze, wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Scheinzypresse, Kirschlorbeere und ähnliche, sollte verzichtet werden, da diese nur einen sehr geringen ökologischen Wert für die heimische Tierwelt besitzen.

<sup>94</sup> eMail vom 18.03.2022 (09:29) im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>95</sup> [www.statistik.bayern.de/produkte/statistik\\_kommunal/index.html](http://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html), Datenabruf: 05-2022

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu erwarten.

#### **7.5.4. Schutzgut Fläche und Boden**

Durch die geplante Bebauung wird Intensivgrünland mittlerer Ertragsfähigkeit in einer Größenordnung von 7.885 m<sup>2</sup> und ein Gras- / Krautstreifen mit 60 m<sup>2</sup> neu in Anspruch genommen. Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 7.965 m<sup>2</sup>, die Summe der Gesamtversiegelung (inkl. Verkehrsflächen) beträgt ca. 4.985 m<sup>2</sup>. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf den Punkt „Flächenverteilung“ verwiesen.

Da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,25 (bzw. zuzüglich der Flächen für Balkone, Loggien und Terrassen bei 0,31) liegt, ist von einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Als Folge sind im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten.

Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten mindern diese Auswirkungen.

Nennenswerte temporäre Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen sind nicht zu erwarten. 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 **Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut 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 ist aufgrund des geringen bis mittleren Grundwasserflurabstandes möglich. 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.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,25 (bzw. zuzüglich der Flächen für Balkone, Loggien und Terrassen von 0,31). 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 sickerfähiger Beläge für Stellplätze, Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund des schwach durchlässigen Untergrundes nicht möglich. Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in einer Rückhalterigole zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten sowie anschließend über das Regenüberlaufbecken Tegernbach dem Burggraben (Vorfluter) zuzuführen.

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 Bewässerung und als Brauchwasser sollen zur Schonung des Schutzgutes Grundwasser beitragen.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut 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 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. Laubbaum- und Strauchpflanzungen 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 CO<sub>2</sub>-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 **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

Eine besondere 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 Hangwasser. Dementsprechend werden Maßnahmen zum Objektschutz (begrünte Mulde-Wallkombination) festgesetzt.

#### 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 Festsetzungen zum Maß der Bebauung, insbesondere auch zur Höhenabstufung in Richtung der zukünftigen Ortsränder, zur baulichen Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt. Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sollen ebenfalls zu einer harmonischen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen.

Zusammenfassend sind **Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut 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 künftigen Gebäude vor Überflutung durch wild abfließendes Hang- bzw. Oberflächenwasser wird am südlichen Ortsrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als begrünte Mulde-Wallkombination ausgebildet wird. Diese dient der Ableitung des Hangwassers in einen neu zu errichtenden Schacht des Regenwasserkanals. Im Katastrophenfall kann auch eine oberflächige Einleitung in den Entwässerungsgraben der Kreisstraße erfolgen.

##### Verkehrswegebestand:

Verkehrswegebestand ist - mit Ausnahme notwendiger Anpassungen im Mündungsbereich der neu zu erstellenden Erschließungsstraße in den bestehenden Erschließungsweg „Zum Bergfeld“ - nicht betroffen.

#### 7.6. Flächennutzungsplan

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

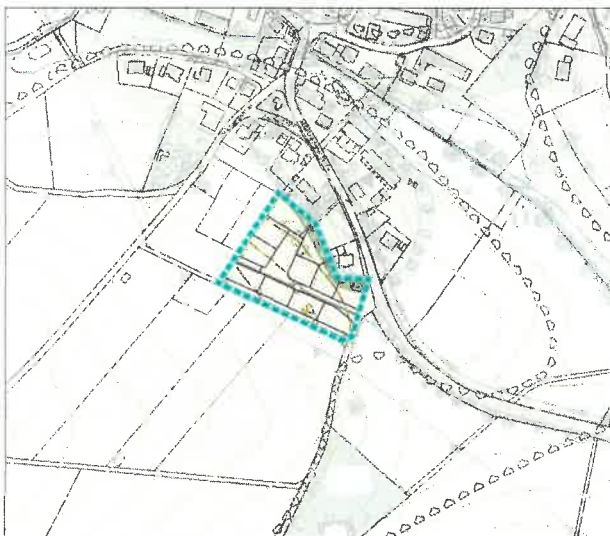


Abb. 10: Rechtswirksamer  
Flächennutzungsplan,  
Plangrundlage © LVG Bayern  
(Originalmaßstab 1/5.000)



Abb. 11: Berichtigter  
Flächennutzungsplan  
Plangrundlage © LVG Bayern  
(Originalmaßstab 1/5.000)

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 „Gasleitung“ dargestellt.



Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte, die Anbauverbotszone, der wassersensible Bereich und die Grenze der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> dargestellt.

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

Gebietsart	Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Ortsrandeingrünung (Grünfläche)	ca. 0,06 ha	7,8%	ca. 0,00 ha	0,0%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,79 ha	100,0%
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,72 ha	92,2%	ca. 0,00 ha	0,0%
<b>Änderungsbereich Summe</b>	<b>ca. 0,79 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 0,79 ha</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 4: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

Gebietsart	Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,257 ha	8,9%	ca. 2,043 ha	13,8%
Dorfgebiet	ca. 12,653 ha	89,9%	ca. 12,653 ha	85,2%
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,159 ha	1,1%	ca. 0,159 ha	1,1%
<b>Gesamt Althegnenberg</b>	<b>ca. 14,069 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 14,855 ha</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderung</b>			<b>ca. 0,786 ha</b>	<b>5,6%</b>

Tab. 5: Flächenänderung FNP durch I. Berichtigung

## 7.7. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	€
Straßenbau lt. Ingenieurbüro Lais*	464.829,47 €
<b>Voraussichtliche Kosten Straße</b>	<b>464.829,47 €</b>
Schmutzwasserkanal lt. Ingenieurbüro Lais*	222.484,78 €
Tagwasserkanal lt. lt. Ingenieurbüro Lais*	239.715,98 €
<b>Voraussichtliche Kosten Ver-/Entsorgung</b>	<b>462.200,76 €</b>

Tab. 6: Überschlägige Kosten \*) Kostenberechnung Ingenieurbüro Lais 07.06.2022<sup>96</sup>

## 8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

### 8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

#### 8.1.1. Strukturdaten

##### Einwohnerzahl der Gemeinde:

1.700 Einwohner am 31.12.2021

##### Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

1.631 Einwohner am 31.12.2012, damit + 69 Einwohner

##### Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

1.810 Einwohner im Jahr 2033 (+110 Einwohner)

##### Bevölkerungsprognose des Landkreises

5,30 % „zunehmend“ für das Jahr 2040

##### Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,30 Einwohner/Wohnung

##### Einstufung im Zentrale Orte-System

keine

##### Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

<sup>96</sup> Kostenberechnung ist ohne: Straßenbeleuchtung, Wasserleitung, DSL, Sicherung der Gashochdruckleitung, Ingenieurhonorare, Vermessung, Abmarkung Und sonstige Nebenkosten



**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 ist in Tegernbach eine Fläche dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan bzw. hier durch eine Einbeziehungssatzung für eine Bebauung entwickelt werden kann:

- westlich der Rieder Straße nördlich Hausnummer 12 mit ca. 0,09 ha.

**Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:**

Im Ortsbereich von Tegernbach sind drei Baulücken in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ vorhanden:

- 3 Baulücken BBP „Heckelbergweg Nord“ i.d.F. vom 10.05.1999.

**Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:**

Es sind 10 Baulücken, die im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiet“ liegen vorhanden:

- 4 Baulücken Ortsabrundungssatzung „Tegernbach“ i.d.F. vom 23.04/29.05.1981 (mit 1.-5. Änderung).

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

Der Vitalitätscheck<sup>97</sup> geht 7 klassischen Baulücken mit einer Flächengröße von ca. 0,9 ha und von 11 geringfügig bebauten Grundstücken mit einer Flächengröße von 2,4 ha aus.

**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:**

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Der Vitalitätscheck geht keiner Hofstelle mit Restnutzung, leerstehend und leerstehende Wohngebäude aus. Allerdings wurde für 4 Hofstellen und 5 Wohngebäude eine Leerstandsrisiko 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:

- 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.

Ferner treffen auch für die Gemeinde Mittelstetten die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“<sup>98</sup> 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 Wohnungsbedarfsmodells<sup>99</sup> auf Landkreisebene ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.542 Wohnungen von 2021 bis 2025 prognostiziert. Die geringe Baufertigstellungen 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 Fürstenfeldbruck zu einem sich weiter aufgebauten Wohnungsmangel, der zukünftig stagniert. Bezogen

<sup>97</sup> OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck vom 09.12.2021

<sup>98</sup> Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmegebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

<sup>99</sup> Henger/Voigtländer, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln, 19.11.2021

auf die Gemeinde 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 als unteren Wert die im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich ca. 0,40 % unteren Wert und ca. 1,0 % als oberen 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. 7 – 19 Einwohnern** und damit für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von ca. 1.784 bis 1.912 Einwohnern (Demographie-Spiegel: 1.810 Einwohner), die einem Wachstum von ca. 84 bis ca. 212 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2021 (mit 1.700 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. 42 bis ca. 106 Einwohner.

Unter Berücksichtigung der angenommenen ca. 26 bis ca. 37 neuen Einwohner und der im ruhenden Bebauungsplanverfahren „Am Anger“ mit überschlägig bis zu ca. 90 angenommenen neuen Einwohnern ergibt sich eine Summe von ca. 116 bis ca. 127 Einwohnern, die in etwa dem Prognosebedarf der Gesamtgemeinde entspricht.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum auch im Ortsteil Tegernbach 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. 7 bis ca. 19 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für ca. 1 Jahr 5 Monate bis ca. 5 Jahre 4 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP 14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2012-2021) von **ca. 6 Einwohnern**, einer Fortschreibung der natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung (2012-2021) von **ca. 6 Einwohnern** und des Ersatz- und Auflockerungsbedarfs (2021-2033) von **ca. 5 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 17 Einwohnern pro Jahr**. Diesen gesamten Bedarf der Gemeinde deckt der neue Bebauungsplan „Erweiterung Waldstraße“ in 1 Jahr und 6 Monaten bis 2 Jahren 2 Monaten ab.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>100</sup> ergibt sich von 2021 bis 2032 ein Bauflächenbedarf von ca. 3,84 ha. Die Neuausweisung mit ca. 0,786 ha deckt ca. 20,5 % 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 Umzugswagen<sup>101</sup>,
- 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

<sup>100</sup> 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

<sup>101</sup> 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

Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

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 am Ort Tegernbach der letzten Jahre, 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. 7.865 m<sup>2</sup> durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsfläche“ und „öffentlichen Grünflächen“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“<sup>102</sup>. 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 lediglich geringeren bis mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „LIIb2 56/56“<sup>103</sup> im Bereich des Grünlandes vertretbar. Die Grünlandzahl liegt über dem Durchschnitt im Landkreis Fürstfeldbruck (mittlere Grünlandzahl 44)<sup>104</sup>.

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

## 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 am südöstlichen Siedlungsbereich ist aufgrund der Entfernung von ca. 145 m vom „Burggraben (Tegernbach)“ (509,0 m ü.NHN) eine Gefahr durch Flusshochwasser aufgrund der Lage, Größe und Bedeutung des Gewässers unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserentstehungsgebieten vor. Der kartierte wassersensible Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund des zum Siedlungsbereich hin fallenden Geländes ist mit wild abfließendem Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. So wird planerisch südlich des Geltungsbereiches im Übergang zu der landwirtschaftlichen Flur eine 4 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünte Mulde-Wallkombination festgesetzt. Dabei wird neben der bereits bestehenden Mulde ein ca. 60 cm hoher Erdwall errichtet, der das Baugebiet vor dem von Südwesten kommenden wild abfließenden Wasser schützen soll. Wobei bei Starkregenereignissen das aus der Flur wild abfließende Oberflächenwasser nach Osten zur ehem. Gemeindeverbindungsstraße Tegernbach-Oberdorf („Zum Bergfeld“) hin abgeleitet werden kann. Dieses kann durch einen neu zu errichtenden Schacht des Regenwasserkanals aufgenommen werden bzw. im Katastrophenfall oberflächlich in den Entwässerungsgraben der Kreisstraße geleitet werden. Hierzu wird bei der Erschließung die Querneigung der Straße „Zum Bergfeld“ (bislang in Richtung Osten) geändert.

<sup>102</sup> so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

<sup>103</sup> L - Bodenart (Lehm) | II - Zustandsstufe des Bodens (mittleren bis geringeren 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) | 56/56: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

<sup>104</sup> Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

Dennoch kann zur Eigenvorsorge, wie vom Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme<sup>105</sup> ausgeführt, mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über Oberkante Fahrbahn; Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des Grundwasserstandes ist von einem niedrigen bis mittleren Grundwasserflurabstand (ca. 2,5 m bis 4,3 m) auszugehen. So wird im Bodengutachten des Büros Blasy+Mader GmbH<sup>106</sup>, ein Mittlerer Wasserstand (MW) von 515,50 - 511,00 m ü.NN, ein Mittlerer Höchstwasserstand (MHW) von 516,00 - 511,50 m ü.NN und ein Bemessungswasserstand von 517,50 - 513,00 m ü.NN angegeben. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamt wird in seiner Stellungnahme<sup>107</sup> darauf hingewiesen, dass: „Laut Baugrundgutachten vom 17.10.2019 liegt unterhalb einer Schicht aus Lößlehm lokal gespanntes Grundwasser vor. Das Grundwasser wurde zwischen 2,5 und 4,3 m u. GOK angetroffen. Der Ruhewasserspiegel des gespannten Grundwassers wird jedoch nicht angegeben. Bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen muss deshalb berücksichtigt werden, dass der Grundwasserstand noch höher ansteigen kann. Bei Baumaßnahmen darf die grundwasserschützende Schicht aus Lößlehm nicht vollständig durchstoßen werden.“ 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 18533<sup>108</sup> sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

#### 8.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck 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“<sup>109</sup> 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 jedoch den Ortsteil Tegernbach,
- 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,

<sup>105</sup> Formblatt vom 28.02.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>106</sup> Blasy+Mader GmbH: Bebauungsplan „Hochfeld Tegernbach“ Gemeinde 82293 Mittelstetten, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10503, 17.10.2019, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse

<sup>107</sup> Formblatt vom 28.02.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>108</sup> DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>109</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012



- 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
- 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 GEG<sup>110</sup>) 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 Binnenmarkt<sup>111</sup> (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 EuGH<sup>112</sup> stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL<sup>113</sup> dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9<sup>114</sup> 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 Gemeinschaft<sup>115</sup> 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der

<sup>110</sup> 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); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

<sup>111</sup> 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)

<sup>112</sup> EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

<sup>113</sup> 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;“

<sup>114</sup> Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ..Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

<sup>115</sup> 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.“

eingegangenen Stellungnahmen wird (Ziffer 7.5.3) davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans 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 (da keine vollständige Kartierung, sondern lediglich eine Übersichtsbegehung im Sommer erfolgte), wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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. Überschreitung der Orientierungswerte**

Die Gemeinde ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte (von ca. 6 dB(A) tags und ca. 7 dB(A) nachts) und Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (von ca. 2 dB(A) tags und ca. 3 dB(A) nachts) bei den Nord- und Ostfassaden der Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) im „Allgemeinen Wohngebiet“ durchaus bewusst.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nur begrenzt wirksam oder liegen nicht im Einflussbereich der Bauleitplanung (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzungen, lärmarme Fahrbahnbeläge). Eine Errichtung einer Lärmschutzwand ist auf Grund des Abstandes zwischen den Gebäuden und der Kreisstraße bzw. der Zufahrtssituation ungeeignet. Auch ist diese am Ortseingang städtebaulich nicht gewünscht.

Nachdem sich die Kreisstraße im Norden und Osten der geplanten Gebäude der Parzelle Nr. 5 befindet können im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur straßenlärmabgewandten Seite orientiert werden bzw. durch die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz (im Rahmen der im bauordnungsrechtlichen Verfahren eingeführten DIN 4109) gewährleistet werden. Aufgrund der Orientierung der Gebäude in Richtung Süden und Westen kann ein geschützter Außenwohnbereich entstehen.

### **8.8. Mehrverkehr**

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundeigentümers, vor den Auswirkungen des Zu- und Abgangverkehrs des Plangebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür zum einen eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich, der über die bestehende Mittelstettener Straßen 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 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.

### **8.9. Sichtfelder-Anbauverbotszone**

Nachdem der Bebauungsplan die Mündung der ehem. Ortsverbindungsstraße Tegernbach-Oberdorf (Zum Bergfeld) nicht verändert ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Sichtfelder. Bei einer Anfahrtssicht mit Sichtfeldern von 70,0 m Schenkellänge<sup>116</sup> kommen die Sichtfelder, wie bisher, vollständig auf der gewidmeten Verkehrsfläche zu liegen.

Die Anbauverbotszone an der Kreisstraße FFB 4 wird nachrichtlich dargestellt und wird durch das Baufenster auf Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) auf einer Länge von ca. 8,5 m auf eine Tiefe von ca. 10 m reduziert.

Eine Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde im Sinne von Art. 23 Abs. 3 BayStrWG liegt mit Schreiben<sup>117</sup> vom 14.03.2022 vor.

### **8.10. Niederschlagswasser, wild abfließendes Wasser auf Fl.-Nr. 315/2 (Mittelstettener Straße Nr. 10)**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung<sup>118</sup> wurde befürchtet, dass bei länger andauerndem Regen, starken Regem, Starkregen, sowie Regen auf gefrorenem Boden oder Schnee mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist, dass zu einer deutlichen Verschlechterung führt und das Volumen der geplanten Rückhalterigole zu gering bemessen ist. Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.01.2023 einstimmig Folgendes beschlossen:

<sup>116</sup> Die Ortstafel befindet sich ca. 30 m östlich des Geltungsbereiches

<sup>117</sup> Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, 14.03.2022, Punkt Verkehrswegeplanung

<sup>118</sup> Einwender 1, Schreiben vom 14.03.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB

„In Abstimmung mit dem beauftragten Erschließungsplanungsbüro wird folgendes festgehalten:

- Wild abfließendes Oberflächenwasser aus süd-westlicher Richtung:  
Das hier anfallende Niederschlagswasser hat ein Einzugsgebiet von ca. 4 ha. Zum Schutz des Baugebietes und der Bestandsbebauung wurde hier zunächst in der öffentlichen Grünfläche entlang des Feldweges eine 30 cm tiefe Mulde und daran anschließend ca. 50 cm hoher Wall angedacht. Nach Vorgesprächen mit dem WWA München soll dieser auf 60 cm erhöht werden. Zu nochmaligen Überprüfung der Abflussleistung dieser Mulden- Wallkombination hat das Ing.-Büro auf Basis des Arbeitsblattes DWA-A-138 eine Bemessungsberechnung durchgeführt und bereits mit E-Mail vom 25.03.2022 vorgelegt. Berechnungsgrundlage ist ein 30-jähriges Regenereignis, welches auch dem Wert zur Überflutungsprüfung entspricht. Die Ergebnisse zeigen, dass die geplante 30 cm tiefe Mulde bereits bei einem geringeren Gefälle von 2,5 %, anstatt dem tatsächlichen Gefälle von rd. 3 % ausreichend für die Abführung des wild abfließenden Oberflächenwassers ist.
- Dimensionierung des benötigten Rückhaltevolumens im Regenwasserkanal:  
Das benötigte Rückhaltevolumen wurde auf Grundlage der geltenden Regeln der Technik nach dem DWA-A-117 erstellt und wie üblich für ein 5-jähriges Ereignis bemessen. Das zurückgehaltene Wasser wird mit einer Drosselmenge von 10 l/s in den bestehenden Straßenbegleitkanal der Kreisstraße abgeleitet. Die Kapazität dieses Kanales ist mit 54,5 l/s deutlich höher als die einzuleitende Menge, im späteren Verlauf besitzt der Kanal eine Leistung von rd. 257,4 l/s. Bei einem höheren Ereignis als 1-mal in 5 Jahren wird der Retentionsraum über einen Notüberlauf in den Kanal entwässert. Bei einem Versagen dieses Kanales wird das gesamte System überstaut und entwässert zunächst über die Straßenflächen und später im natürlichen Gefälle in Richtung Burggraben.
- Grundstücksschutz [REDACTED]  
Durch die Mauer der [REDACTED] wird das anfallende wild abfließende Oberflächenwasser zurückgehalten und gezielt auf das Nachbargrundstück Flur-Nr. 315/3 geleitet. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Geländeänderungen stellen sicher, dass die Geländehöhen an den Nachbargrundstücken nicht verändert werden dürfen.

Durch das geplante Neubaugebiet wird zum einen das hier bislang wild abfließende Oberflächenwasser wegfallen und zum anderen müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke geordnet entwässern, was heißt, sie dürfen keinerlei auf ihrem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser zum Nachteil eines Nachbarn ableiten. Zur ordentlichen Ableitung steht das neu zu errichtende Kanal- und Retentionssystem zur Verfügung.

Zusammenfassend lässt sich damit feststellen, dass sich die Situation für das Grundstück [REDACTED] hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung sowie wild abfließendem Oberflächenwasser durch das geplante Neubaugebiet gegenüber dem bisherigen Zustand nicht nachteilig verändert.“

## **8.11. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### **8.11.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird für die Parzelle Nr. 5 (Fl.-Nr. 315/6) eine Orientierung der Fenster bei Schlaf- und Kinderzimmern mit alternativen baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Die Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  für Luftwärmepumpen trägt zu einer Verringerung von Lärm-Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes bei.

### **8.11.2. Schutzgut Mensch (Erholung)**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen zu einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität innerhalb des Wohngebietes und am Ortsrand bei.

### **8.11.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen und damit auch die Neugestaltung von Lebensräumen vor. 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 BNatSchG<sup>119</sup> vermieden werden.

<sup>119</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)



**8.11.4. 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, Stauräumen vor Garagen und deren Zufahrten durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge weitgehend erhalten und unterstützt. Um Hochwasserspitzen und eine Überlastung des Regenwasserkanals zu vermeiden sowie die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in einer Rückhalterigole gesammelt und gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken Tegernbach geführt. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, z. B. durch flächige Pflanzgebote, zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

**8.11.5. 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. Standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen dienen einer Verbesserung des Lokalklimas durch Staubfilterung und Frischluft-Produktion.

**8.11.6. Schutzgut Landschaft**

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

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen am nordwestlichen und südlichen Ortsrand soll eine Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden.

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

**8.11.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Zum Schutz der künftigen Gebäude vor Überflutung durch wild abfließendes Hang- bzw. Oberflächenwasser wird am südlichen Ortsrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als begrünte Mulde-Walkkombination ausgebildet wird. Diese dient der Ableitung des Hangwassers in einen neu zu errichtenden Schacht des Regenwasserkanals. Im Katastrophenfall kann auch eine oberflächige Einleitung in den Entwässerungsgraben der Kreisstraße erfolgen.

**8.12. 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, 21. März 2023

  
 Franz Ostermeier  
 Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

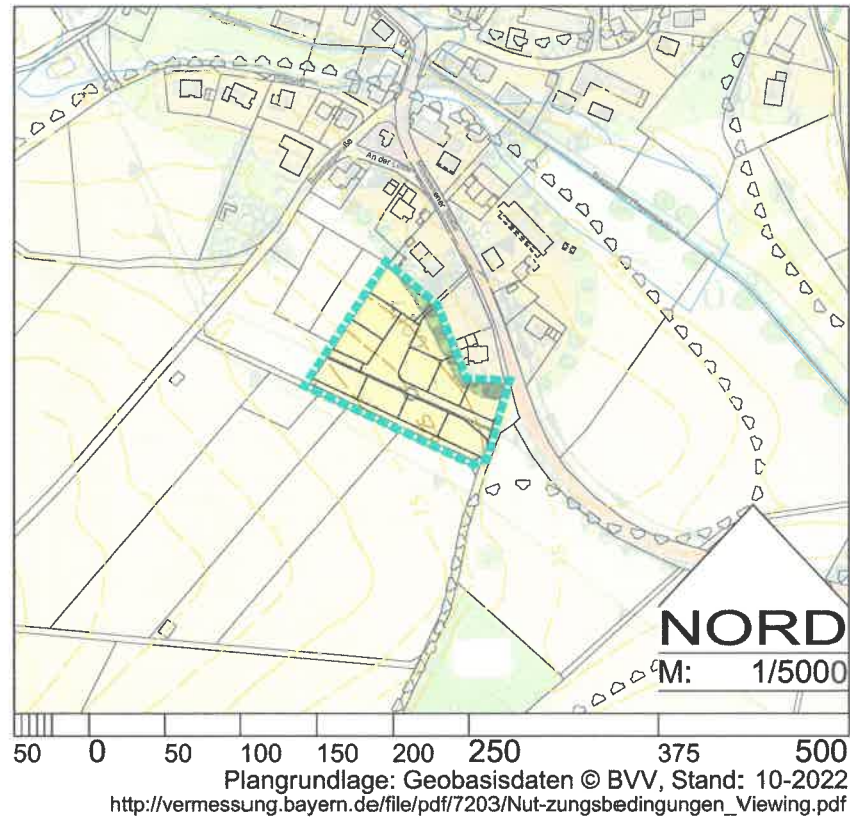
  
 Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner





# Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Hochfeld - Tegernbach"

## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Zeichenerklärung der Darstellungen

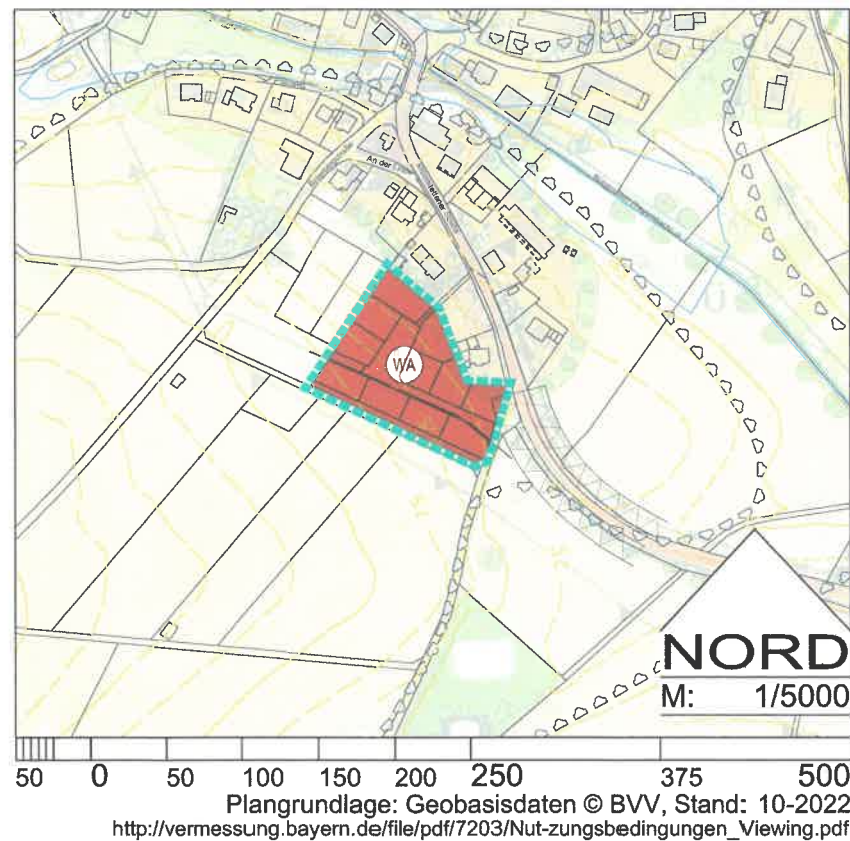
 Grenze der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### DARSTELLUNGEN

 Allgemeines Wohngebiet

 Gasleitung

## Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. vom 09.01.2023



## Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

 Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung

 Anbaufreie Zone


 Straßenname (z.B. Kreisstraße FFB4)

 Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN, z.B. 563,75 m ü.NN

 wassersensibler Bereich außerhalb des Berichtigungsbereichs

 Grenze der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> (vom 01.07.1986) - faktisches Überschwemmungsgebiet des Burggrabens außerhalb des Berichtigungsbereichs

ausgefertigt  
Mittelstetten, 21. März 2023

  
.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

