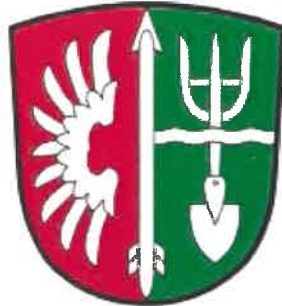


# 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung

für den Ortsteil  
„Längenmoos“  
in der  
Gemeinde Mittelstetten



umfassend Teilflächen der Fl.Nr. 1274/8  
Gemarkung Mittelstetten

Planfertigerin: **stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern


Fassung vom: 03.05.2021  
Satzungsfassung vom: 03.04.2023  
(redaktionell geändert)

Die Gemeinde **Mittelstetten**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“ als

**Satzung :**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT****§ 1****Geltungsbereich**

- a)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 30.12.1996, der entfällt  
Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung
- b) Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“ i.d.F. vom 30.12.1996 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 03.04.2023 geändert:  
Die im Änderungsbereich liegende Außenbereichsfläche (rd. 853 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 1274/8) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.  
Für eine künftige Verbreiterung der südlich angrenzenden Verkehrsfläche (Dorfstraße) einschließlich Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden zusätzlich rd. 145 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 1274/8 in den Geltungsbereich einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieses Änderungsbereichs darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 03.04.2023 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze an deren Stelle.
- d) Die Satzung ist in der Gemeindeverwaltung Mittelstetten, Schulstraße 9, 82293 Mittelstetten sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Augsburgs Str. 12, 82291 Mammendorf niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**§ 2****Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

**§ 3****Ergänzung der Ortsabrundungssatzung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 30.12.1996 einschließlich Lageplan bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen ergänzt.

**§ 4****Überbaubare Grundstücksflächen und bauliche Gestaltung****Baugrenze**

Im Änderungsbereich ist nur ein Einzelhaus mit Satteldach in E+D-Bauweise mit einer Kniestockhöhe von maximal 0,75 m zulässig.

Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.

Garagen sind mit einem Stauraum von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

**§ 5****Grünordnung**

Ortsrandeingrünung - 4,0 m breit

Am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsbereichs hat eine Eingrünung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu erfolgen. Es ist eine 2-reihige, freiwachsende Laubhecke, überstellt mit 6 Laubbäumen anzulegen.

Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung der Gebäude herzustellen.

Die Grenzabstände nach Art. 48 bzw. Art. 49 AGBGB sind zu beachten.

**§ 6****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**B. HINWEISE****§ 1****Grundstücke und Gebäude**

1274/1



Flurstücksnummer; z.B. 1274/1

bestehende Grundstücksgrenze

Abtretungsfläche (ca. 145 m<sup>2</sup>) für Straßenausbau /  
verkehrsberuhigende Maßnahmen

bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude

**§ 2****Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**§ 3****Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

Im Bereich der Dorfstraße befindet sich ein Schmutzwasser- sowie ein alter Oberflächenwasserkanal. Beide Kanäle müssen für das geplante Bauvorhaben verlängert werden, um damit eine Entwässerung im Trennsystem sicherzustellen.

Die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Mittelstetten“ in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über den zu verlängernden o.g. Oberflächenwasserkanal abzuleiten.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser, z.B. in Zisternen, zur Brauchwassernutzung bzw. Reduzierung des Frischwasserbedarfs wird empfohlen. Ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Diese müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

**§ 4****Immissionsschutz**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Mittelstetten, den **02. Aug. 2023**

Utting, den 11.05.2023

  
Zweiter Bürgermeister  
Erwin Lauchner



  
Planfängerin Büro stadtlundland  
Silke Drexler



**C. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeinde Mittelstetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2021 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ergänzen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 03.05.2021 wurde vom 06.10.2022 mit 09.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 06.10.2022 mit 09.11.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt.

3. Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.04.2023 die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“ in der Fassung vom 03.04.2023 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.



Mittelstetten, den **04. Aug. 2023**

  
.....  
Erwin Lauchner  
Zweiter Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde am **03. Aug. 2023** ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

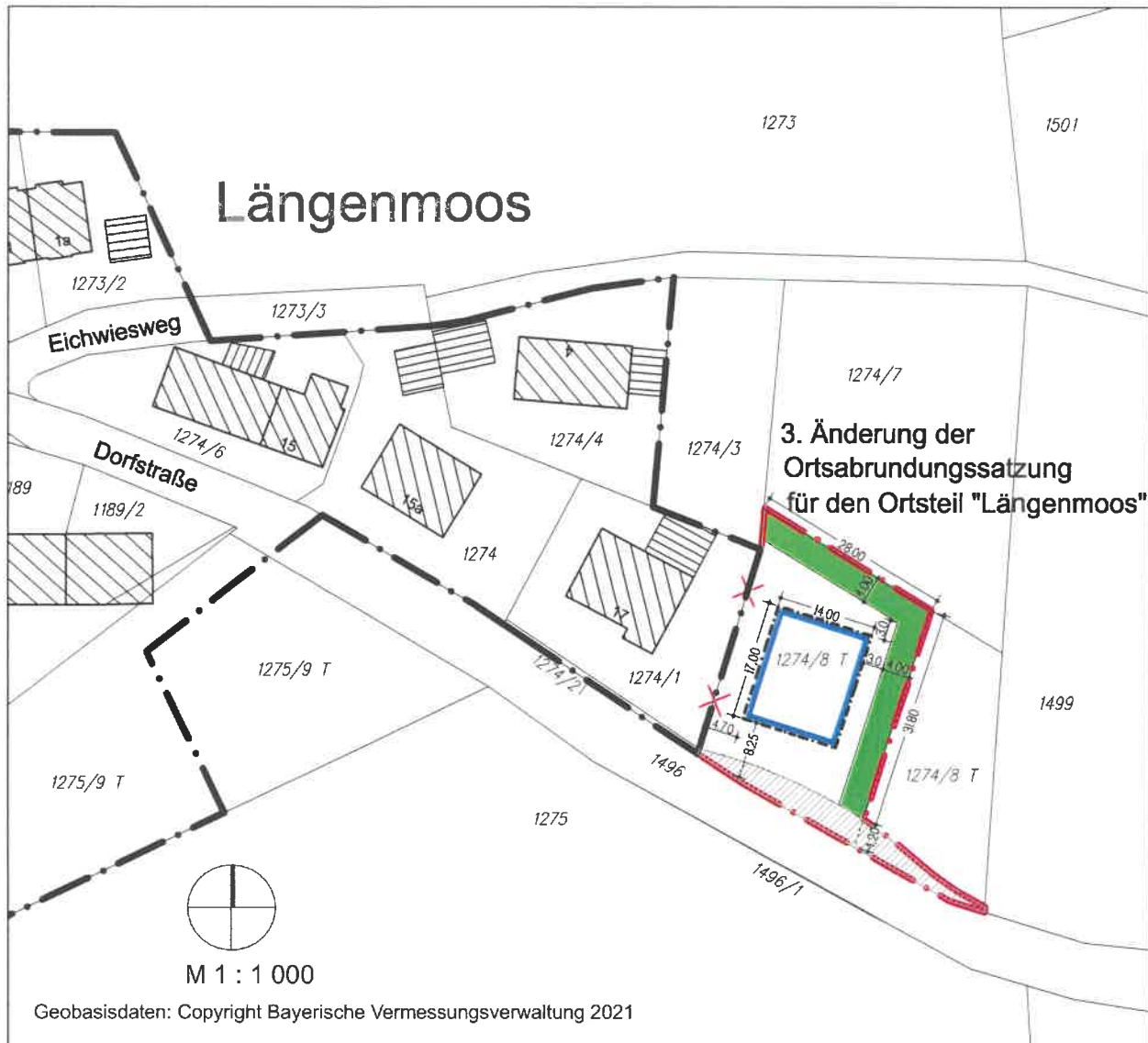
Die Ortsabrundungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

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



Mittelstetten, den **04. Aug. 2023**

  
.....  
Erwin Lauchner  
Zweiter Bürgermeister



Planfertiger: **stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
s.drexler@stadtundland.de  
www.stadtundland.de

Ausgefertigt: **02. Aug. 2023**  
Mittelstetten, den .....

  
Erwin Lauchner  
Zweiter Bürgermeister



## GEMEINDE MITTELSTETTEN



3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“

**D: LAGEPLAN ZUR FESTLEGUNG DER EINBEZOGENEN FLÄCHEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS**

Satzungsfassung vom: 03.04.2023



## GEMEINDE MITTELSTETTEN



### BEGRÜNDUNG zur

### 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“

Satzungsfassung vom 03.04.2023

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

#### 1. Anlass und geplante Nutzungen

Zu Beginn des Jahres 2021 beantragte die ortsansässige Grund-Eigentümerin für ihren Sohn, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1274/8, Gemarkung Mittelstetten, ein Wohngebäude mit Garage zum Selbstbezug errichten zu dürfen (Schreiben vom 08.01.2021).

Die gegenständliche Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand, außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung aus dem Jahre 1996, im Ortsteil Längenmoos. Das Grundstück grenzt westlich an den im Zusammenhang bebauten Bereich an.

Das Grundstück kann von Süden über die bestehende Dorfstraße erschlossen werden. Derzeit ist das Grundstück weder durch eine gemeindliche Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgungsleitung, noch durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes der Adelburggruppe erschlossen. Für die nötigen Leitungsverlängerungen sind Sondervereinbarungen mit dem Bauwerber bezüglich einer Kostenübernahme abzuschließen. Nach erfolgter Leitungsverlängerung um rd. 50 m ist die Wasserver- und -entsorgung im Trennsystem sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten werden (z.B. Zisterne).

Um einen künftigen Ausbau der Dorfstraße einschließlich Verkehrsberuhigungsmaßnahmen realisieren zu können, werden rd. 145 m<sup>2</sup> als Abtretungsflächen vom Grundstück der Grund-Eigentümerin mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

Der Gemeinderat beschloss am 03.05.2021 im Rahmen einer 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Längenmoos“, Wohnbauflächen für die einheimische Familie zu schaffen.

#### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf über einen Flächennutzungsplan, worin das gegenständliche Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Das Änderungsgebiet entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan stellt jedoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage, da es sich lediglich um ein Grundstück handelt, was nicht von erheblichem Gewicht

im Verhältnis zum gesamten Ortsteil ist. Zudem erfolgt im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der unterschiedlichen Flächen.

### 3. Planungsziele

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Längenmoos“, neue Wohnbauflächen für Teile der einheimischen Bevölkerung im Ortsteil Längenmoos zu ermöglichen.

Die im o.g. Änderungsbereich liegenden „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilflächen der Fl.Nr. 1274/8, Gemarkung Mittelstetten) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Längenmoos einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird ergänzt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der geänderten Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erweiterungsfläche ist durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzt unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung bzw. an die bestehende Bebauung an.

Aufgrund der topografischen Lage des Änderungsbereichs (von weitem sichtbar aus dem östlichen Landschaftsraum) wird eine umfangreiche Randeingrünung aus Hecken und Bäumen festgesetzt. Die festgesetzte Einzelhaus-Bebauung in E+D-Bauweise mit einer Kniestockhöhe von maximal 0,75 m in Verbindung mit festgesetzten überbaubaren Flächen gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### 4. Immissionsschutz

Die an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig intensiv bewirtschaftet. Auf die geplante Wohnbebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft einwirken (u.a. Viehtrieb bzw. Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen), die gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen.

### 5. Grünordnung

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Bauvorhabens in den angrenzenden Landschaftsraum am östlichen Ortsrand von Längenmoos wird eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung aus einer 2-reihigen freiwachsenden Laubhecke mit 6 Bäumen in der vorliegenden 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung festgesetzt. Hierbei ist ein Stamm-Abstand von 4,0 m bei Baumpflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Art. 48 u. 49 AGBGB).

### 6. Verfahren

Durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, daher wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Mittelstetten, den **02. Aug. 2023**



Erwin Lauchner  
Zweiter Bürgermeister

