

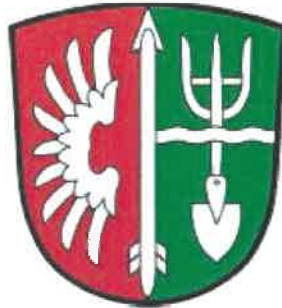
# 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung

für den Bereich

„Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“

in der

Gemeinde Mittelstetten



umfassend Teilflächen der Fl.Nrn. 75, 78 sowie 318,  
Gemarkung Mittelstetten

Planfertiger: **stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 08.06.2020

Satzungsfassung vom: 08.02.2021

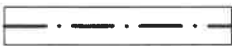

(redaktionell geändert)

Die Gemeinde **Mittelstetten**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuchs - BauGB - sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“ als

Satzung :

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

- a)  Ergänzte Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 08.06.2020
-  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 03.11.2008, der entfällt
- b) Die Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“ i.d.F. vom 03.11.2008 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 08.06.2020 ergänzt. Die im Ergänzungsbereich liegende Außenbereichsfläche (rd. 460 m<sup>2</sup> - Fl.Nr. 78 T und 75 T) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Im Gegenzug wird eine bisher dem Innenbereich zugeordnete Fläche (rd. 460 m<sup>2</sup> - Fl.Nr. 318 T) wieder dem Außenbereich zugeordnet.
- c) Der die Grenzen dieses Gebietes darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 08.06.2020 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze an deren Stelle.

**§ 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.

Im Bereich der ergänzten Geltungsbereichsgrenze (Fl.Nr. 75 T sowie 78 T) ist lediglich die Errichtung eines Wohnhauses mit Carport zulässig.

**§ 3****Ergänzung der 1. Änderung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 03.11.2008 einschließlich Lageplan bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen ergänzt.

**§ 4****Grünordnung**

Verläuft die Geltungsbereichsgrenze direkt am Gebäudebestand bzw. entlang des geplanten Wohnhauses / Carports, so ist die Ortsrandeingrünung (Breite 4,0 m, aus heimischen Sträuchern und Bäumen oder als Streuobstwiese) außerhalb der Geltungsbereichsgrenze herzustellen. Die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

**§5****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

72



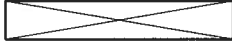
Flurstücksnummer; z.B. 72



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



offene Überdachung

geplantes Hauptgebäude mit Carport

**§ 2****Denkmalschutz**

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

**§ 3****Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m<sup>2</sup>. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

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


**§ 4****Immissionsschutz**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke 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 16. März 2021

Utting, den 02.03.2021



Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister



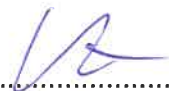
Silke Drexler  
Planfertigerin - Büro stadtundland



## VERFAHRENSVERMERKE


1. Die Gemeinde Mittelstetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.06.2020 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ergänzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 08.06.2020 wurde vom 08.09.2020 mit 09.10.2020 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 08.09.2020 mit 09.10.2020 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 08.02.2021 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“ in der Fassung vom 08.02.2021 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Mittelstetten, den **18. März 2021**

  
.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

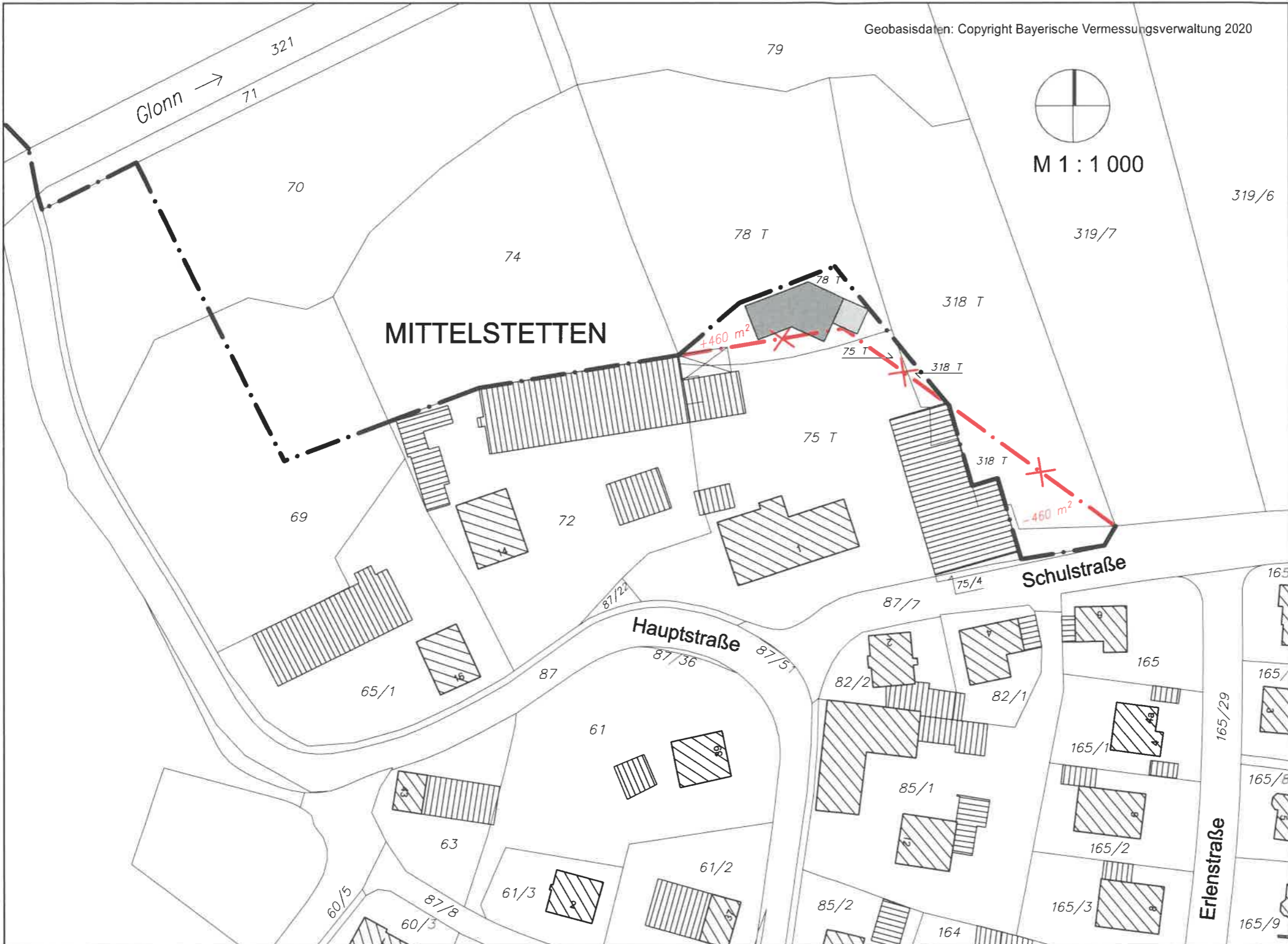
4. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die Ortsabrundungssatzung wurde am **17. März 2021** ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Ortsabrundungssatzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.  
Die Satzung ist in der Gemeindeverwaltung Mittelstetten, Schulstraße 9, 82293 Mittelstetten sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Augsburg Str. 12, 82291 Mammendorf niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.  
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 **18. März 2021**

  
.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020



# GEMEINDE MITTELSTETTEN



## 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“

Lageplan zur Satzung

Fassung vom: 08.06.2020  
 Satzungsfassung vom: 08.02.2021

Planfertiger: **stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
 Reichhof 1  
 86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
 Fax 08806 - 95 833 32  
 Mobil 0172 - 139 5372  
 drexler@stadtundland.bayern  
 www.stadtundland.bayern

Ausgefertigt:  
 Mittelstetten, den **16. März 2021**

  
 Franz Ostermeier  
 Erster Bürgermeister



## GEMEINDE MITTELSTETTEN



### BEGRÜNDUNG zur

### 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung “Nördlicher Ortsrand von Mittelstetten“

Satzungsfassung vom: 08.02.2021  
(redaktionell geändert)

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

### 1. Anlass und geplante Nutzung

Ein ortsansässiger Bauwerber trat mit dem Wunsch an die Gemeinde heran, auf Teilflächen der Fl.Nrn. 75 bzw. 78, Gemarkung Mittelstetten, ein Wohngebäude mit offener Garage (Carport) errichten zu dürfen (Schreiben vom 15.05.2020).

Da der Erhalt des vorhandenen Hofbereichs mit den vorhandenen Wege- und Rangierflächen für die Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie für die Anlieferung des „Brotladens“ zwingend erforderlich ist, kann das beantragte Wohnhaus lediglich nördlich der bestehenden Hoffläche errichtet werden. Um einen angemessenen Südgarten für das geplante Wohnhaus zu ermöglichen, muss der Baukörper nach Norden, über die bestehende Grenze der Ortsabrundung, verschoben werden. Um kein zusätzliches Baurecht zu schaffen, erfolgt eine flächengleiche Verschiebung der Grenze der Ortsabrundung.

### 2. Planungsziele

Die im Geltungsbereich liegenden Außenbereichsflächen (Teilflächen der Fl.Nrn. 75 bzw. 78, Gemarkung Mittelstetten) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mittelstetten einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird ergänzt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Ortsabrundungssatzung eine „flächengleiche Verschiebung von Baurecht in der Größenordnung von ca. 460 m<sup>2</sup>“. Zur Situierung des geplanten Wohngebäudes mit Carport wird die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 03.11.2008 um ca. 460 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert und im Gegenzug wird im Bereich der Fl.Nr. 318, Gemarkung Mittelstetten, eine ca. 460 m<sup>2</sup> große Fläche bis zur östlichen Gebäudekante des bestehenden Wirtschaftsgebäudes wieder dem Außenbereich zugeordnet. Somit wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen und es entfällt kein Baurecht.

Die Verschiebung des geplanten Wohnhauses mit Carport nach Norden, außerhalb des Geltungsbereichs ist erforderlich, da der Hofbereich auf Fl.Nr. 75 mit den bestehenden Weg- und Rangierflächen, insbesondere für große landwirtschaftliche Fahrzeuge, frei gehalten werden muss. Darüber hinaus erfolgt auch die Anlieferung des „Brotladens“ über diese Hofflächen. Um für das geplante Wohnhaus noch einen angemessenen Südgarten anlegen zu können, muss der Baukörper nach Norden, über die derzeitige Grenze der Ortsabrundungssatzung geschoben werden.

Aus der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung des Innenbereichs ergibt sich eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Erweiterungsflächen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Erschließung ist gesichert, da das geplante Wohnhaus über den vorhandenen Hof erschlossen werden kann. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Planung gewahrt.

### 3. Immissionsschutz

Die im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Im Bereich des Hofraumes auf Fl.Nr. 75 entstehen Emissionen durch landwirtschaftlichen Rangier- und Anlieferverkehr. 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.

### 4. Grünordnung

Durch die vorliegende 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an.

Zur Einbindung in die Landschaft am Ortsrand von Mittelstetten ist eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung aus Sträuchern, Bäumen bzw. Streuobst festgesetzt. Diese darf zur Verbesserung der Lebensräume nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Nachdem die Grenze des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung (F. vom 03.11.2008), aber auch der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung zum Teil entlang des Gebäudebestands bzw. der geplanten Bebauung verläuft, soll die o.g. Ortsrandeingrünung außerhalb des Geltungsbereich angelegt werden. Hierbei ist ein Stamm-Abstand von 4,0 m bei Baumpflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Art. 48 AGBGB).

Mittelstetten, den 16. März 2021



.....  
Franz Ostermeier (Erster Bürgermeister)

Fassung vom 08.02.2021

