

2. Änderung der Ortsabrundungssatzung

für den Ortsteil
„Längenmoos“
in der
Gemeinde Mittelstetten



umfassend Teilflächen der Fl.Nrn. 1212 bis 1214, 1302, 1188 sowie 1275/9
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: 03.08.2020
Satzungsfassung vom: 05.07.2021
(redaktionell geändert)

Die Gemeinde **Mittelstetten**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs - BauGB - sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“ als

Satzung :

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

- a)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 30.12.1996, der entfällt
-  Geltungsbereichsgrenze der 2. 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 05.07.2021 in 3 Bereichen geändert:
- Änderungsbereich 1:**
Die im Änderungsbereich 1 liegende Außenbereichsfläche (rd. 1.073 m² der Fl.Nr. 1275/9 T) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- Änderungsbereich 2:**
Die im Änderungsbereich 2 liegende Außenbereichsfläche (rd. 856 m² der Fl.Nr. 1302 T) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- Änderungsbereich 3:**
Die im Änderungsbereich 3 liegende Außenbereichsfläche (rd. 840 m² der Fl.Nrn. 1213 T und 1214 T) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
Zur Verbreiterung des bestehenden „Steinwegs“ auf 6 m werden ca. 24 m² von der Fl.Nr. 1212 in den Geltungsbereich einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieser drei Änderungsbereiche darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 05.07.2021 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, Augsburgener 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**Festsetzung durch Text**

In den Änderungsbereichen 1 bis 3 sind nur Gebäude in E+D-Bauweise mit einer Kniestockhöhe von maximal 0,75 m zulässig.

§ 5

Grünordnung

Verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang des Ortsrands, so ist eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von 4,0 m herzustellen, wobei die Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen oder als Streuobstwiese zu erfolgen hat.

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

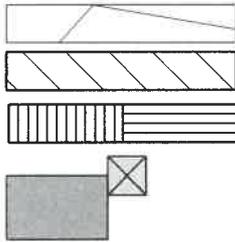
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

1215



Flurstücksnummer; z.B. 1215

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

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 m². 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 Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Mittelstetten, den 07. Sep. 2021

Utting, den 13.07.2021


Erster Bürgermeister
Franz Ostermeier




Planfertigerin - Büro stadtlundland
Silke Drexler



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mittelstetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.03.2020 bzw. 03.08.2020 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zu ergänzen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 03.08.2020 wurde vom 09.12.2020 mit 18.01.2021 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 09.12.2020 mit 18.01.2021 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 05.07.2021 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“ in der Fassung vom 05.07.2021 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Mittelstetten, den **09. Sep. 2021**


.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die Ortsabrundungssatzung wurde am **08. Sep. 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.
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 **09. Sep. 2021**


.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MITTELSTETTEN



BEGRÜNDUNG zur

2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Längenmoos“

Satzungsfassung vom 05.07.2021
(redaktionell geändert)

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

Mehrere ortsansässige Bauwerber traten im Jahr 2020 mit Bauwünschen an die Gemeinde Mittelstetten heran. Bei zwei Bauwerbern sah die Gemeinde im Falle einer Baurechtsausweisung keine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. keinen notwendigen Eigenbedarf und lehnte daher die Baugesuche ab.

Für drei Ortsbereiche beschloss der Gemeinderat am 10.03.2020 bzw. am 03.08.2020, im Rahmen einer 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Längenmoos“, Wohnbauflächen für Einheimische zu schaffen.

Änderungsbereich 1:

Zu Beginn des Jahres 2020 beantragten die beiden Eigentümerinnen auf einer südwestlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1275/9, Gemarkung Mittelstetten, ein Wohngebäude mit Doppelgarage zum Selbstbezug errichten zu dürfen (Schreiben vom 04.03.2020).

Die gegenständliche Fläche liegt außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Längenmoos aus dem Jahre 1996.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelstetten ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Änderungsbereich 2:

Mitte des Jahres 2020 beantragten die beiden Eigentümer auf einer ca. 850 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1302, Gemarkung Mittelstetten, ein Wohnhaus für den Eigenbedarf mit kleinem Hofladen errichten zu dürfen (Schreiben vom 01.06.2020). Die Fläche befindet sich südlich angrenzend an der Ortsabrundungssatzung und nördlich einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelstetten ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Änderungsbereich 3:

Ebenfalls Mitte des Jahres 2020 beantragte der Eigentümer der Fl.Nrn. 1213 / 1214, Gemarkung Mittelstetten, auf einer Teilfläche westliche des Steinweges ein Wohnhaus zum Selbstbezug durch sich und seine Familie errichten zu dürfen (Schreiben vom 14.07.2020). Als Begründung führt er an, dass die nördlichen Teilflächen der o.g. Fl.Nrn. seiner Schwester vorbehalten sind. Östlich des Steinweges verhindere eine über 100 Jahre alte Mariengrotte eine Wohnbebauung. Auf der nördlich gelegenen elterlichen Hofstelle (Fl.Nr. 1170) sollen die landwirtschaftlichen Gebäude erhalten bleiben bzw. z.T. als Lager für Sturm-, Brenn- und Käferholz genutzt werden.

Das gegenständliche Grundstück grenzt nördlich und westlich an die Ortsabrundungssatzung an und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Private Grünfläche“ dargestellt (3. bzw. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der östlich angrenzende „Steinweg“ liegt im Eigentum der Gemeinde und ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Nachdem die Zufahrt zum geplanten Bauvorhaben über diesen Weg erfolgen soll, wird vom nördlichen Anschluss an die Dorfstraße eine Verbreiterung auf 6 m Verkehrsflächenbreite geplant. Hierzu sind Grundflächen der Fl.Nr. 1212 bzw. 1213, Gemarkung Mittelstetten, durch die Gemeinde zu erwerben.

2. Planungsziele

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Längenmoos“, neue Wohnbauflächen für Teile der einheimischen Bevölkerung im Ortsteil Längenmoos zu ermöglichen.

Die im o.g. Änderungsbereich 1 und 2 liegenden „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilflächen der Fl.Nr. 1275/9 bzw. 1302, 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. 1 u. 3 BauGB). Dies erfolgt auch für die im Änderungsbereich 3 liegenden „Privaten Grünflächen“ (Teilflächen der Fl.Nrn. 1213 und 1214, Gemarkung Mittelstetten). Innerhalb des Geltungsbereichs der geänderten Ortsabrundungssatzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die drei Erweiterungsflächen sind überwiegend durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Sie grenzen unmittelbar an den bisherigen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung an bzw. an die bestehende Bebauung.

3. Immissionsschutz

Die an die drei Änderungsbereiche angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig intensiv bewirtschaftet. Auf die geplanten Wohnbebauungen 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

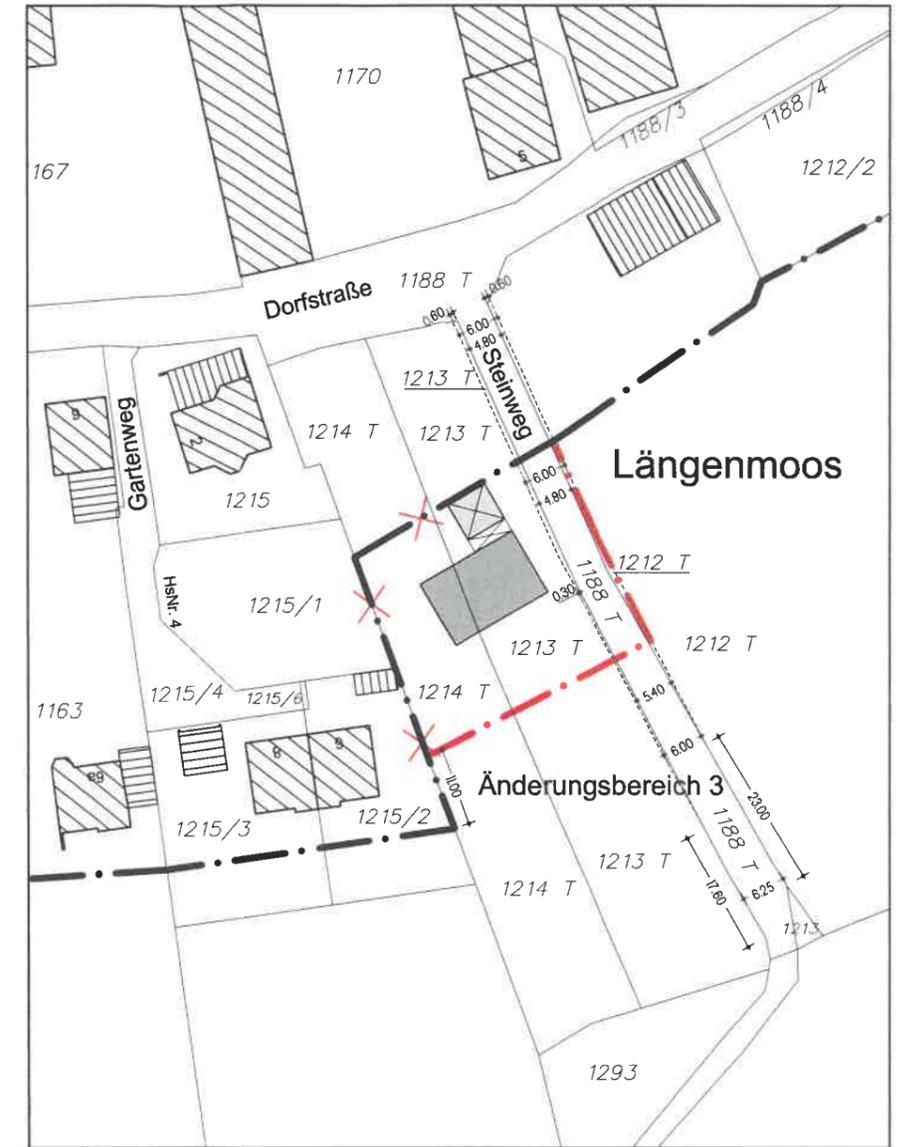
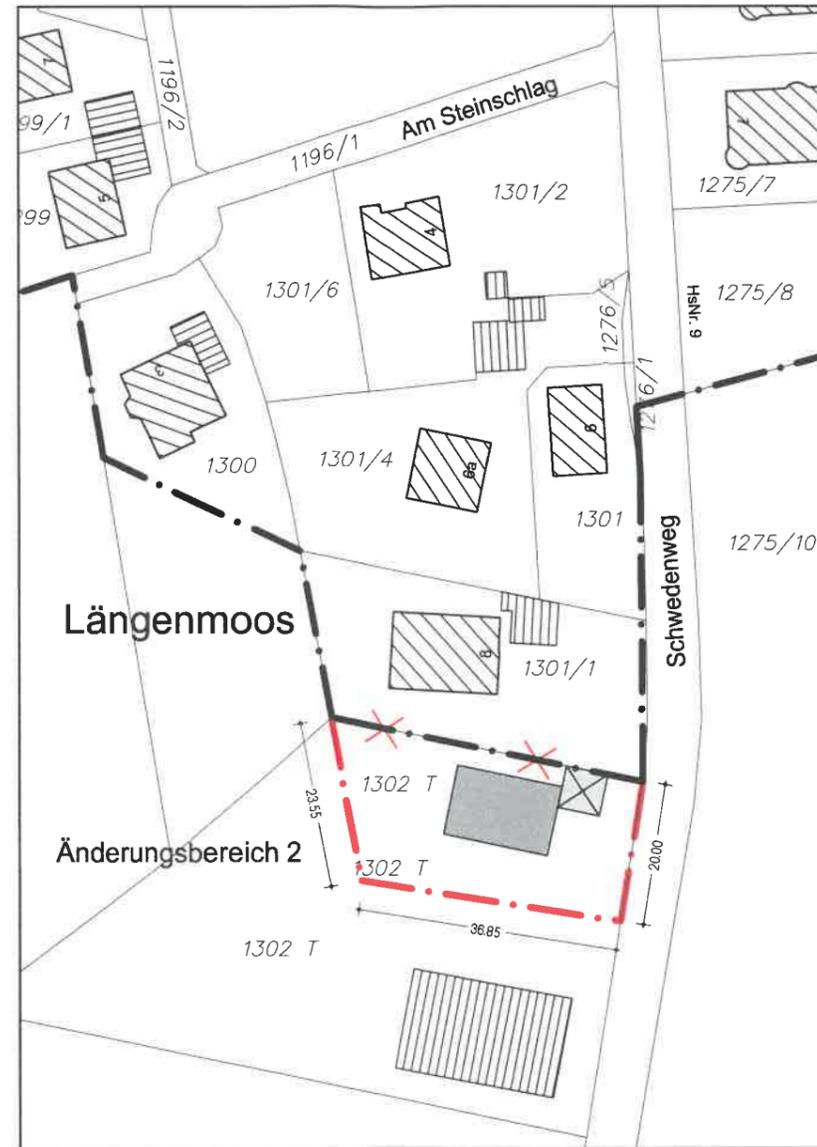
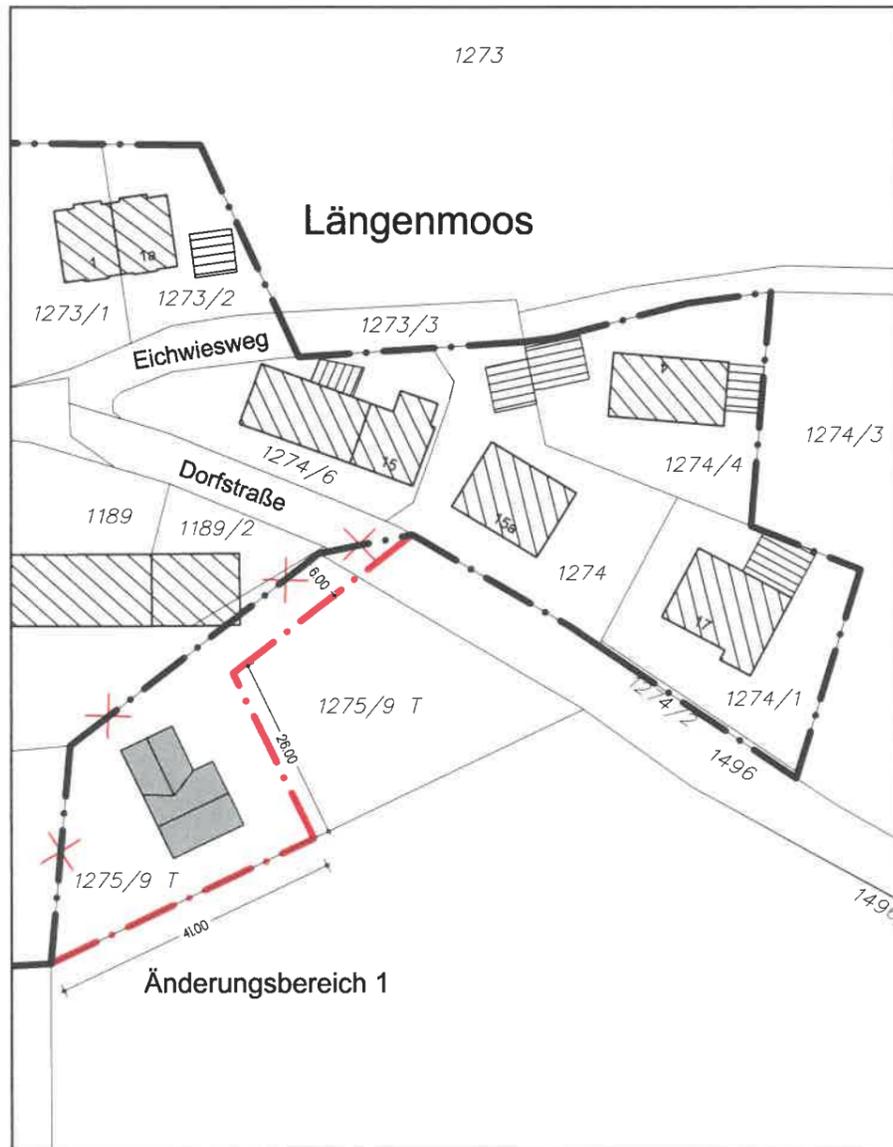
Zur harmonischen Einbindung von geplanten Bauvorhaben in den angrenzenden Landschaftsraum am südlichen Ortsrand von Längenmoos ist eine 4,0 m breite Ortsrandein- grünung aus Sträuchern, Bäumen bzw. Streuobst in der vorliegenden 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung festgesetzt. Hierbei ist ein Stamm-Abstand von 4,0 m bei Baumpflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Art. 48 u. 49 AGBGB).

Mittelstetten, den 07. Sep. 2021



.....
Franz Ostermeier (Erster Bürgermeister)





Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020



M 1 : 1 000

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

Ausgefertigt: Mittelstetten, den **07. Sep. 2021**

[Signature]
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE MITTELSTETTEN



2. Änderung der Ortsabrandungssatzung
für den Ortsteil „Längenmoos“

Lageplan zur Satzung

Fassung vom: 03.08.2020
Satzungsfassung vom: 05.07.2021