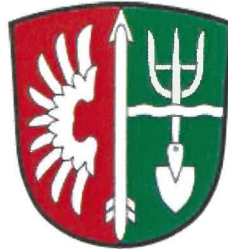


7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

für den Bereich
„Ortsteil Tegernbach“
in der
Gemeinde Mittelstetten



umfassend Teilflächen der Fl.-Nrn. 18 und 18/7
Gemarkung Tegernbach

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: 01.08.2022
Geändert am: 13.01.2025
Satzungsfassung vom: 05.05.2025
(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 - sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - , der Baunutzungsverordnung - BauNVO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - diese 7. Erweiterung der Ortsabrundung für den Bereich des Ortsteils „Tegernbach“ als

Satzung :

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

Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 29.05.1981 mit Lageplan vom 23.04.1981, der entfällt



Geltungsbereichsgrenze der 7. Erweiterung

- b) Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“ i.d.F. des Lageplans vom 23.04.1981 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 05.05.2025 erweitert:
Die im Erweiterungsbereich liegenden Außenbereichsflächen (Teilflächen der Fl.Nrn. 18 sowie 18/7, Gemarkung Tegernbach, rd. 1.010 m²) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieses Erweiterungsbereichs darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 05.05.2025 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, Augsburg 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, sofern sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.

§ 3**Ergänzung der Ortsabrundungssatzung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 29.05.1981 mit Lageplan vom 23.04.1981 bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen erweitert.

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

Im Erweiterungsbereich ist je Bauraum ein Einzelhaus mit Satteldach (Dachneigung 30° - 38°) sowie max. zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 5,50 m, gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Nordwest-Ecke des jeweiligen Bauraumes. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen.

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig.

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

§ 5**Grünordnung**

Ortsrandeingrünung - 4,0 m breit

Am östlichen und südlichen Rand des Erweiterungsbereichs hat eine Eingrünung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbäumen gemäß § 6 zu erfolgen.

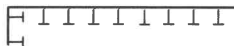
Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung des Gebäudes herzustellen.

Die Grenzabstände nach Art. 47 Abs. 1 AGBGB sind zu beachten.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die bestehenden Geländekoten zu erhalten und ein Bodenauftrag bzw. dichte Einfassungen sind unzulässig.

Der Hochwasserabfluss ist ungehindert über die Flächen zu ermöglichen.

Bei der Bepflanzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind dichte Hecken- und Gehölzbestände zu vermeiden. Einzelbäume sowie Gehölzgruppen wirken sich dagegen nicht nachteilig auf den Hochwasserabfluss sowie Hochwasserrückhalt auf den überschwemmten Flächen aus.

§ 6**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am südöstlichen Rand des Erweiterungsbereichs wird eine Teilfläche von rd. 260 m² der Fl.Nr. 18 bzw. 18/7 Gemarkung Tegernbach (Gemeinde Mittelstetten) zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

Entwicklungsziel:

Fl.Nr. 18 (Ost-Seite)

2-reihige Laubhecke mit 3 Laubbäumen überstellt

Fl.Nrn. 18 und 18/7 (Südseite)

5 Laubbäume (ohne Laubhecke)

- zweireihige Bepflanzung
- Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m
- heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume
- Vorlage eines Freiflächenplanes mit dem Bauantrag

Umsetzungsbeginn:

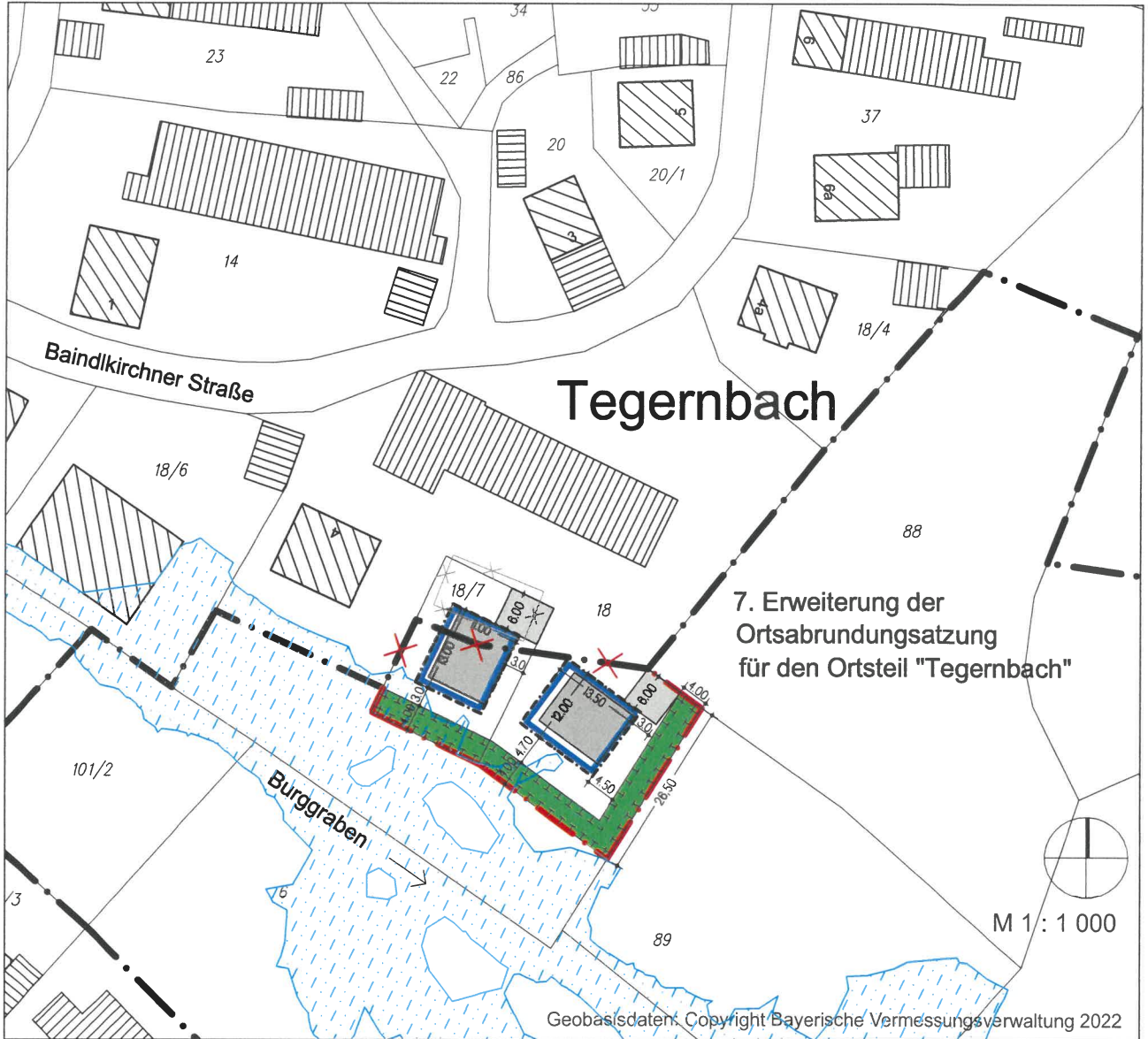
Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung des Gebäudes herzustellen.

§ 7**Wasserwirtschaft**

Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Am Burggraben“ (HQ 100) vom 19.12.2024

§ 8**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.




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: **27. MAI 2025**
Mittelstetten, den


.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE MITTELSTETTEN



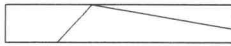
7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“

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

Satzungsfassung vom: 05.05.2025

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**§ 1****Grundstücke und Gebäude**

18/7



Flurstücksnummer; z.B. 18/7

bestehende Grundstücksgrenze



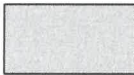
bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Abbruch bestehendes landwirtschaftliches Gebäude



geplante Bebauung

§ 2**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.

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

Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist zulässig.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich, auch fernab von Oberflächengewässern, Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird dringend empfohlen.

§ 3**Wasserwirtschaft**

Bauliche Anlagen sind bei gfls. hohem Grundwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“ ausführen, dicht bis OK Lichtschächte).

Geländeauffüllungen dürfen weder für Terrassen, noch für sonstige Außenanlagen erfolgen.

§ 4**Immissionsschutz**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Erweiterungsbereich 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.

§ 5
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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Mittelstetten, den **27. MAI 2025**

Utting, den **09.05.2025**



Erster Bürgermeister
Franz Ostermeier



Planfertigerin - Büro stadtrandland
Silke Drexler

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Mittelstetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.08.2022 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Tegernbach“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erweitern.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der erweiterten Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde vom 22.04.2024 mit 29.05.2024 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 22.04.2024 mit 29.05.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf der erweiterten Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 13.01.2025 wurde vom 04.02.2025 mit 14.03.2025 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.02.2025 mit 14.03.2025 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
4. Die Gemeinde Mittelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2025 die 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Tegernbach“ in der Fassung vom 05.05.2025 gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Mittelstetten, den **30. MAI 2025**

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
(Siegel)

Mittelstetten, den **27. MAI 2025**

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde am **28. MAI 2025** ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mittelstetten, Schulstraße 9, 82293 Mittelstetten sowie im Rathaus der VG Mammendorf, Augsburg Str. 12, 82291 Mammendorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Mittelstetten, den **30. MAI 2025**

.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MITTELSTETTEN



E. BEGRÜNDUNG zur

7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich "Ortsteil Tegernbach"

Satzungsfassung vom 05.05.2025

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

1. Anlass und geplante Nutzungen

Mit Schreiben vom 13.01.2022 beantragte der Eigentümer des Flurstücks 18/7, Gemarkung Tegernbach, die Änderung der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung für den Ortsbereich Tegernbach, um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage für seine Tochter errichten zu können. Ein dort bestehendes landwirtschaftliches Gebäude soll hierfür abgebrochen werden. Dieser bisherige Gebäudebestand liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung. Da das geplante Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wurde die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im Vorfeld durch das Landratsamt geprüft. Per E-Mail vom 20.05.2022 teilte das Landratsamt mit, dass eine Genehmigung des Bauvorhabens nur möglich sei, durch Erweiterung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung.

Mit weiterem Schreiben vom 15.06.2022 beantragte der Eigentümer der Flurstücke 18 bzw. 18/7, Gemarkung Tegernbach, die Änderung der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung für den Ortsbereich Tegernbach, um nunmehr zwei Wohnhäuser für seine beiden Töchter errichten zu können. Ferner wurde beantragt, zu prüfen, ob die zulässige Kniestockhöhe auf 1,80 m erhöht werden kann. Derzeit ist am Ortsrand ein Kniestock von 0,75 m zulässig.

Die gegenständlichen Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand im Ortsteil Tegernbach, größtenteils außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1981.

Die Grundstücke grenzen nordwestlich und nordöstlich an den im Zusammenhang bebauten Bereich an. Sie befinden sich im Süden im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die geplanten Bauvorhaben sind weder durch eine gemeindliche Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgungsleitung, noch durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes der Adelsburggruppe erschlossen.

Die Grundstücke können jedoch von Norden durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Baidlkirchner Straße erschlossen werden. Es sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen.

Der südliche Teil des Erweiterungsbereichs liegt teilweise in einem faktischen Überschwemmungsgebiet des Burggrabens, der von Norden nach Süden fließt.

Der Gemeinderat beschloss am 01.08.2022 die 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“, um Wohnbau-Flächen zu schaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin sind die gegenständlichen Grundstücksflächen außerhalb der Ortsabrundungssatzung als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Grünflächen“ sowie teilweise „Überschwemmungsflächen“ dargestellt. Das Erweiterungsgebiet entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die erforderlichen Anpassungen zur Art der Nutzung im Bereich der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Tegernbach" werden auf dem Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

3. Planungsziele

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Tegernbach“, die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garagen im Ortsteil Tegernbach zu ermöglichen.

Die im o.g. Erweiterungsbereich liegenden „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünflächen“ (Teilflächen der Fl.-Nrn. 18 sowie 18/7, Gemarkung Tegernbach) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Tegernbach 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 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB (im Zusammenspiel mit der vorliegenden Satzung) zu beurteilen.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Da es sich um keine exponierte Ortsrandlage handelt und sich in unmittelbarer Nähe größere zweigeschossige Gebäude befinden, sind die geplanten Baukörper mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die festgesetzten überbaubaren Flächen für Hauptanlagen sowie ortsübliche Dachformen (Satteldächer mit Dachneigungen von 30° - 45°) und eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,00 m gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Zur harmonischen Einbindung in den südlichen und östlichen Landschaftsraum wird eine 4 m breite Randeingrünung aus standortgerechten, heimischen Hecken und Bäumen festgesetzt.

Die geplante Bebauung grenzt lediglich an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des südlich fließenden Burggrabens und liegt somit vollständig außerhalb dieses Bereichs. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

4. Hochwasserschutz

Durch den Ortsteil Tegernbach fließt der Burggraben, ein Gewässer III. Ordnung, von Nordwest nach Südost. Der geplante Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung wird am Südrand teilweise überschwemmt. Er liegt im Abflussbereich eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) und innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Am Burggraben“ vom 19.12.2024 (Bekanntmachung des

wasserrechtlichen Verfahrens im Amtsblatt Nr. 02 vom 23.01.2025 des Landratsamtes Fürstenfeldbruck).

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde das Wasserwirtschaftsamt München um eine wasserrechtliche Prüfung / Stellungnahme durch die VG Mammendorf gebeten.

Folgende Aussagen wurden vom Wasserwirtschaftsamt München getätigt:

- Teile des Erweiterungsbereichs liegen im zwischenzeitlich vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Am Burggraben“ in Tegernbach. Die Grenzen des aktuell ermittelten Überschwemmungsgebietes (2022) sind in den Lageplan zu übertragen.
- Mit der geplanten Anordnung der Gebäude besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, wenn die Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.
- Es dürfen keine Geländeanfüllungen im Überschwemmungsgebiet liegen. Durch Begrünungen dürfen keine Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet, die Retentionsflächen oder den Abflussbereich erfolgen.
- Für den Erweiterungsbereich liegt ein 2D-Modell vor, welches beim Wasserwirtschaftsamt angefordert werden kann. Dieses Modell ermöglicht Bauwerbern, Informationen zur Planung, hochwassersicheren Bauweise, hydraulischen Nachweisen, Retentionsausgleich etc. zu erhalten.
- Es wird empfohlen, das aktuelle Modell mit einigen Vermessungspunkten vor Ort im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 18 und 18/7 im Detail anzupassen (Ist-Zustand) und das Überschwemmungsgebiet mit der Neuplanung zu überrechnen (Plan-Zustand). Mit den Ergebnissen (z.B. Wasserspiegeldifferenz, Fließwege) können Aussagen über die Auswirkungen im Hochwasserfall getroffen werden.

5. Immissionsschutz

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

6. Grünordnung

Zur harmonischen Einbindung der geplanten Bauvorhaben in den angrenzenden Landschaftsraum am südöstlichen Ortsrand von Tegernbach wird eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen in der vorliegenden 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung festgesetzt. Die in Art. 47 Abs. 1 AGBGB vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auf eine hochwasserangepasste Umsetzung (z.B. hochstämmige Bäume, lockere Bepflanzung) zu achten. Die Vegetation darf künftig kein Fließhindernis darstellen.

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass die Ortsrandeingrünung so gepflegt und gfls. zurückgeschnitten werden muss, dass eine ordentliche Bewirtschaftung ohne erhebliche Einschränkungen gewährleistet wird.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der vorliegenden Erweiterung der Ortsabrundungssatzung werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Schaffung von zusätzlichem Baurecht vorbereitet (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die festgesetzte Ortsrandeingrünung als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch textliche Festsetzung in § 6, und zeichnerisch in Verbindung mit dem dazugehörigen Plan, die erforderliche Ausgleichsfläche in Form einer Ortsrandeingrünung festgesetzt (4,0 m breit, ca. 260 m²). Als Entwicklungsziel soll eine 2-reihige Laubhecke im Osten, überstellt mit 3 Laubbäumen, sowie 5 Laubbäume (ohne Hecke) im Süden angelegt werden. Es dürfen nur standortgerechte, heimische Laubgehölze hierfür verwendet werden. Ein Pflanzraster sowie der Baumanteil werden textlich festgesetzt. Somit werden auf den Fl.Nrn. 18 bzw. 18/7 (Gemarkung Tegernbach) in der Gemeinde Mittelstetten die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

8. Denkmalschutz


Im Bereich der Ortsabrundungssatzung „Tegernbach“ befindet sich im Ortszentrum die denkmalgeschützte kath. Filialkirche St. Stephan und Magdalena. Eine Beeinträchtigung dieses ca. 100 m entfernt befindlichen Baudenkmals ist nicht gegeben, da die geplanten Neubauten sich in Kubatur und Gestaltung an den umliegenden Baubestand anpassen.

Das Bodendenkmal D-1-7732-0142 im Bereich der o.g. Kirche wird durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung nicht berührt. Jedoch bedürfen Bodeneingriffe und Erdarbeiten im Umgriff von ca. 150 m um das Bodendenkmal einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

9. 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 **27. MAI 2025**



.....
Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

