

**Gemeinde Mittelstetten
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„An der Mühle“**

ENTWURF

Fassung vom: 01.09.2026, 07.09.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	5
4.	Verfahren	8
5.	Planerische Konzeption	9
6.	Planinhalt	9
7.	Auswirkungen der Planung	12
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Änderungsgebiets

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Mittelstetten und umfasst den südlichen beziehungsweise westlichen Teil des Bebauungsplans „An der Mühle“.

Die Entfernung zum Rathaus an der Schulstraße 9 in Mittelstetten beträgt ca. 120 m, zur Kindertagesstätte an der Glonnstraße Nr. 1 etwa 160 Meter und zur Grundschule an der Schulstraße Nr. 11 in Mittelstetten circa 150 Meter. Neben dem kleinen Laden (Schulstraße Nr. 1) in ungefähr 120 Meter Entfernung können weitere Güter des täglichen Bedarfs im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, dem Kleinzentrum Mammendorf, in etwa 9 Kilometer Entfernung erworben werden.

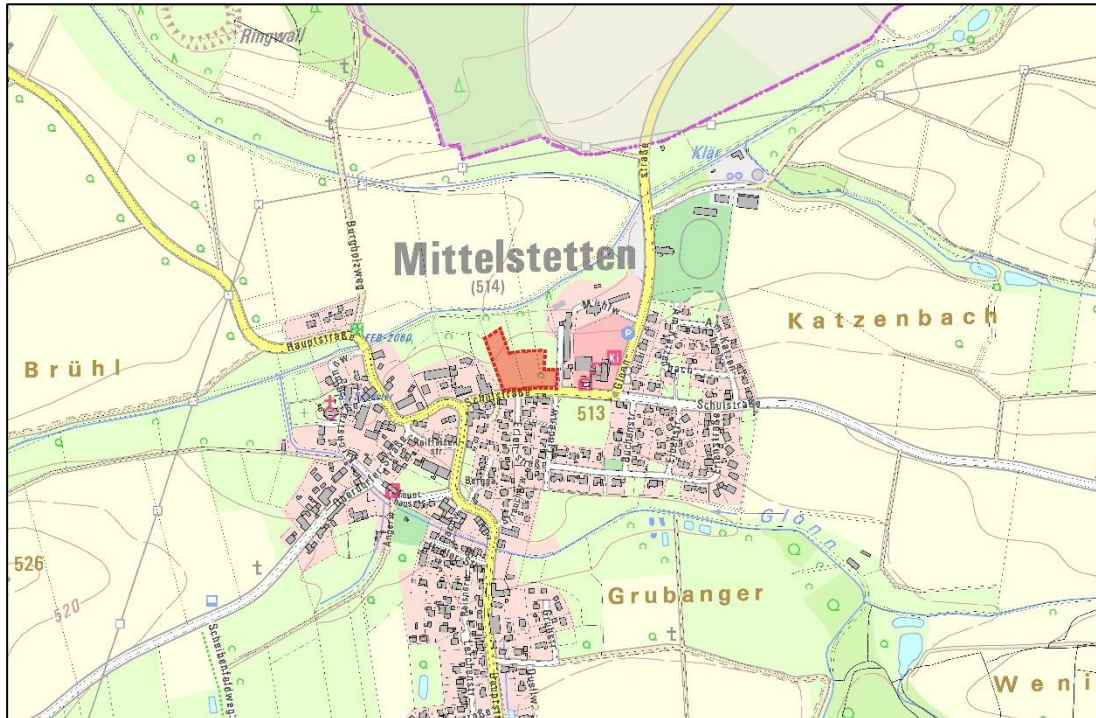


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 10, 1.Q 2026), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Um den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Hauptort Mittelstetten nachzukommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen, hatte die Gemeinde den Bebauungsplan „An der Mühle“ im Jahr 2024 aufgestellt. Im Rahmen der Kostenzusammenstellung vom 25.04.2024 wurde für die Verlegung der Erdgasleitung eine Summe von 95.200,- € angenommen, dieser Betrag wuchs im Rahmen der Ausschreibung auf etwa 400.000,- € an, der auf die 23 geplanten Grundstücke (inklusive acht Doppelhaushälften) umgelegt werden muss. Dies hätte zur Folge, dass sich der Grundstückskaufpreis um etwa 33,- €/m² erhöht und dadurch negative Auswirkungen auf die Eigentumsbildung in den weiten Kreise der Bevölkerung beziehungsweise auf das kostensparende Bauen entstehen.

Dabei hält die Gemeinde am bisherigen Ziel und Zweck, insbesondere den Anforderungen an das kostensparende Bauen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BauGB) fest.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 4.700 m² (bisher 4.795 m² und damit 95 m² weniger Fläche) „Verkehrsflächen“ ca. 860 m² (unverändert) und „Grünflächen“ ca. 855 m² (bisher 760 m² und damit 95 m² mehr Fläche) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.415 m², in der Abmessung einer Breite von etwa 90 bis 125 Meter und treppenartigen Tiefen von etwa 100 Meter über 60 Meter bis 30 Meter im Osten.

Das Gelände fällt von der südlichen Schulstraße aus (512,32 m ü.NHN bis 514,44 m ü.NHN) nach Norden auf 508,68 m ü.NHN (etwa 3,6%) beziehungsweise 512,12 m ü.NHN (1,6%) auf 514,01 m ü.NHN (1,4%).

Der Änderungsbereich umfasst die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Parzellen Nrn. 1a, 1b, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 19, die südlich an der Schulstraße und westlich an der Grenze des Geltungsbereichs festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sowie die davon eingeschlossenen „öffentlichen Verkehrsflächen“.

Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Entlang der Schulstraße sind vier Bäume mittlerer Altersstruktur (Winterlinden und Berg-Ahorne) vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Die umgebende Bebauung und Nutzung hat sich in Bezug auf die Ausführungen im Aufstellungsverfahren nicht geändert, sodass auf die Ausführungen in der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen wird, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich in gemeinsamem (öffentlichem und privatem) Eigentum.

2.4. Natürliche Grundlagen

Bezüglich der Bodenart und des Bodentyps, der natürlichen Radon-222-Aktivität, des Baugrundgutachtens, der oberirdischen Gewässer, des Grund-, Schicht- und Stauwassers, des Starkregens, der Sturzfluten sowie der Klimadaten wird auf die bisherigen Ausführungen in der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

In Bezug auf die Geogefahren beziehungsweise Georisiken hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Gefahrenhinweiskarte für Bayern sowie den Landkreis Fürstentum erstellt. Diese Karten zeigen geologisch bedingte Gefahren, durch Massenbewegungen, darunter Steinschlag, Felssturz, Rutschung und Erdfall. Allgemein wird erwartet, dass infolge des Klimawandels, beispielsweise vermehrte Starkregenereignisse, die Häufung solcher Massenbewegungen zunimmt. Nach der Modellierung und Kartierung des LfU¹ liegen für Mittelstetten zwar Daten über Gefahrenhinweisflächen vor, jedoch sind – nach Kenntnis des LfU – zum jetzigen Zeitpunkt weder Siedlungsbereiche noch Gemeindestraßen betroffen.

Entsprechend dem Datenabruf im Umweltatlas² sind keine Gefahrenhinweisbereiche oder Hinweise auf konkrete Gefahren vorhanden.

2.5. Vorbelastung des Planungsgebietes

Bezüglich der Altlasten und der Altlastenverdachtsflächen, der möglichen Kampfmittel, der Gewerbegeäuerte, der landwirtschaftlichen Immissionen sowie dem Glockengeläut der Pfarrkirche wird auf die bisherigen Ausführungen in der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr, für Fußgänger und Radfahrer über die vorhandene Schulstraße, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Mittelstetten Schulstraße“ südlich des Änderungsbereichs.

2.7. Energie

2.7.1. Energie-Atlas Bayern

Bezüglich der Potentiale aus Abwärme, Biomasse, Wasserkraft und Geothermie wird auf die bisherigen Ausführungen in der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.199 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer im Jahresmittel von ca. 1.757 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,2 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

Für die Gemeinde Mittelstetten wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2024 ein Gesamtstromverbrauch von 3.210 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von 47,2% ermittelt; dieser liegt damit über dem Anteil des Landkreises Fürstentum von 38,6% und leicht unter dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayern mit 48,5%.

¹ LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Anlage zum LfU-Schreiben, AZ 102-8771.5037-97242/2025 vom 03.02.2026

² www.umweltatlas.bayern.de/, Themenkarte: Geogefahren, Unterpunkte: Massenbewegung und Gefahrenhinweiskarte, Datenabruf 04/06

2.7.2. **Energienutzungsplan³**

Der vom Landkreis Fürstenfeldbruck erstellte Energienutzungsplan (ENP) ist ein strategisches und informelles Planungsinstrument für den Landkreis Fürstenfeldbruck und die Gemeinde Mammendorf.

Neben der bestehenden Energieinfrastruktur zeigt der ENP die aktuelle Energiebedarfs- und Versorgungssituation. Die Potenzialanalysen zeigen die Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energie, zur Energieeinsparung sowie zur Effizienzsteigerung auf. Der ENP soll zu einer nachhaltigen Energieinfrastruktur beitragen, wobei der Schwerpunkt auf dem Einsatz erneuerbarer Energien liegt. Ergebnis des ENP sind spezifische Maßnahmenvorschläge, die als politische Entscheidungsgrundlage dienen und die fachliche Basis für anschließende Umsetzungsprozesse darstellen.

Der landkreisweite Energienutzungsplan (ENP) soll die Grundlage für die Ausschreibung und die Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung in der Gemeinde schaffen. In Einzelfällen wird der Energienutzungsplan von Städten und Gemeinden des Landkreises auch als kommunale Wärmeplanung anerkannt (Bestandsschutz gemäß § 5 WPG).

2.7.3. **Wärmeplan**

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Gemeinde Mittelstetten am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WPG⁴), liegt noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG), bei der Aufstellung des Bebauungsplanes oder einen Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen.

Eine öffentliche Auslegung der kommunalen Wärmeplanung⁵ fand in der Zeit vom 02.02.2026 bis 03.03.2026 statt; für den Änderungsbereich erfolgt keine Gebietseinteilung und damit keine räumlich zugeordnete Aussage.

2.8. **Demographie**

Am 31.12.2025⁶ waren 792 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,14 Einwohnern je Wohnung mit 61,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 131,6 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 77,39% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 15,65% in Zweifamilienhäusern und 6,96% in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Mittelstetten existiert zum 01.03.2024 eine Kindertageseinrichtung mit 112 genehmigten Plätzen und 103 betreuten Kindern.

Von den 1.691 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,03%, der 18- bis unter 65-jährigen auf 51,27% und der über 65-jährigen auf 31,70%.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J⁷) 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 -0,84 im Jahr 2025. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,70), von Oberbayern (-0,61) und des Landkreises Fürstenfeldbruck (-0,78).

In den Jahren 2015 bis 2024 betrug der Wanderungssaldo (**Abwanderung**) jährlich **3 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ein Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2026 bis 2037 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise⁸ mit 0,3% Wachstum pro Jahr⁹ und damit ca. **5 Einwohnern** ermittelt. Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2016 und 2025 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,06% mit einer jährlichen Zunahme von **ca. einem Einwohner**. Das Demographie-Spiegel¹⁰ geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,13% mit jährlich **ca. 2 Einwohnern** aus.

³ Landratsamt Fürstenfeldbruck: Energienutzungsplan Gemeinde Mammendorf, 05-2025

⁴ WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024)

⁵ Steinbacher Consult Beratende Ingenieure, Kommunale Wärmeplanung Gemeinde Mittelstetten, Abschlussbericht, Projekt-Nr. 125169 – Entwurf vom Januar 2026

⁶ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 03/2026

⁷ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P0-14) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P50+) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P15-49).

⁸ 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

⁹ 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). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ1)

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Mittelstetten Berechnung bis 2038, 04/2026

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2025 bis zum Jahr 2044¹¹ für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „stabiles“ Bevölkerungswachstum (ca. -1,37%) und einem durchschnittlichen jährliches Bevölkerungsschrumpfen von ca. -0,07%.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹² geht, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Fürstenfeldbruck von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1% aus. Diese liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9% bzw. des Freistaates Bayern mit 3,4%.

2.9. Schutzgüter

Bezüglich der Schutzgüter mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter Mensch (Erholung), Pflanzen/biologische Vielfalt (Intensivgrünland, straßenbegleitende Grün-/Randstreifen), Klima/Lufthygiene, der mittleren Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen/biologische Vielfalt (Gehölzbestand), Fläche/Boden, Wasser, Mensch (Landschaft) und der hohen Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die sich nicht geändert haben.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

Bezüglich des Landesentwicklungsprogramms Bayern und dem Regionalplan München (Region 14) wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Wobei mittlerweile der Regionale Planungsverband das Verfahren zur 26. Änderung des Regionalplans München durchgeführt hat. Dabei wird das Kapitel B IV 7 „*Energieerzeugung*“ geändert und das Teilkapitel B IV 7.2 „*Windenergie*“ neu gefasst. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes hat den Fortschreibungsentwurf der 26. Änderung i.d.F. vom 14.04.2026 beschlossen und den Verbandsvorsitzenden beauftragt die Verbindlichkeit bei der höheren Landesplanungsbehörde zu beantragen und die Rechtsverordnung dann in Kraft zu setzen.

In seiner Sitzung vom 21.07.2026 hat der Regionale Planungsverband die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zur 27. Änderung des Regionalplans München mit der Teiländerung von Kapitel B II Siedlung und Freiraum und Kapitel B III Verkehr und Nachrichten¹³ beschlossen.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

Bezüglich der Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan¹⁴ der Gemeinde Mittelstetten einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 08.10.1990 wurde von der Regierung von Oberbayern¹⁵ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan dreimal¹⁶ geändert und zweimal¹⁷ berichtigt. Wobei die 5. Änderung (Orts- teil Vogach) derzeit ruht.

Der Änderungsbereich wird, seit der zweiten Berichtigung, überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ und einem etwa 8 Meter tiefen Streifen entlang der Schulstraße als „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Überlagert werden diese entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs mit der „Hauptabwasser- leitung Bestand“ und „Gasleitung“.

¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 04/2026

¹² „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

¹³ Ausbau des Hochtechnologieclusters Luft- und Raumfahrt im Technologie- und Innovationspark Otto- brunn/Taufkirchen sowie Erweiterung des Regionalen Grünzugs Nr. 9 im Gebiet der Stadt Moosburg an der Isar, Fortschreibungsentwurf; Stand 21.07.2026

¹⁴ Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

¹⁵ zuletzt mit Bescheid vom 18.11.1991 Nr. 420/4621.1 FFB/17/10

¹⁶ 2. Änderung vom 31.01.1994

gemeinsame 3. und 4. Änderung vom 16.11.1998

6. Änderung vom 06.12.2010

¹⁷ Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochfeld Tegernbach“ i.d.F. vom 09.01.2023 und „An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024

Umgeben wird der Änderungsbereich (im Uhrzeigersinn) im Norden durch „Ortsrandeingrünung“, im Osten mit „Allgemeinem Wohngebiet“ beziehungsweise „Dorfgebiet“, im Süden durch „örtliche Straße“ (Schulstraße) und im Westen durch „Dorfgebiet“, „Ortsrandgrünfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“.

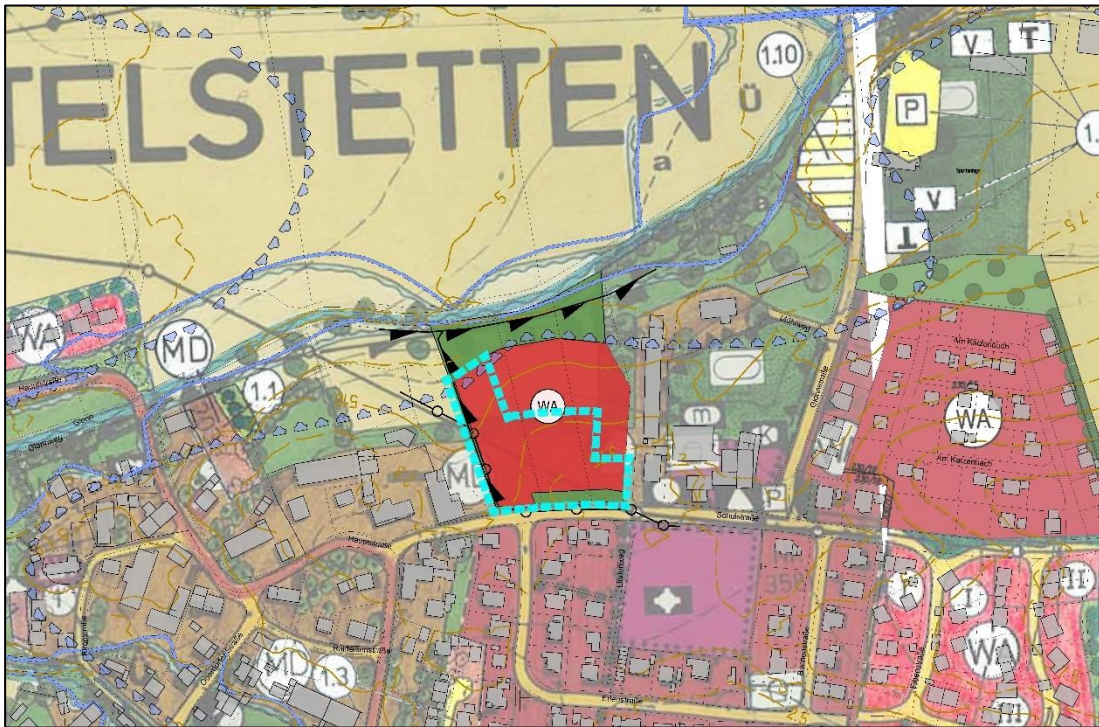


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan – Synopsenfassung - mit Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000)

3.3.2. Landschaftsplan

Bezüglich des nicht vorhandenen Landschaftsplans wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

3.3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der qualifizierte Bebauungsplan „An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024 enthält für den Änderungsbereich Festsetzungen zu folgenden Punkten:

- Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (BauNVO₂₀₂₃), wobei die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO¹⁸ und Mobilfunk-Sende- und -Empfangsanlagen nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,25, zuzüglich 20% Überschreitung für Balkone, Loggien, nicht-überdachte und überdachte Terrassen, BauNVO₂₀₂₃), die „Versiegelungszahl“ (GRZ_{II} bzw. Gesamtgrundfläche von 0,60), die Zahl der Vollgeschosse (mit maximal zwei) und die gebäudetypenbezogenen traufseitigen Außenwand- und Firsthöhen bestimmt.
- Bauweise
Es wird eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit der Hausformen „Einzelhaus“ beziehungsweise „Einzel- und Doppelhaus“ festgesetzt.
- überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung durch gebäudebezogene „Baugrenzen“ und „Flächen für Garagen“ festgesetzt, wobei „Stellplätze“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Mindestgrundstücksflächen
Für Grundstücke werden entsprechend der Hausformen Mindestgrundstücksgrößen (Einzelhaus 400 m² und Doppelhaus-(hälfte) mit 250 m²) bestimmt.
- Verkehrsfläche
Die örtliche Verkehrsfläche wird durch eine „öffentliche Verkehrsfläche“ mit einer Regelbreite des Verkehrsraumes von 6,5 Meter bestimmt.
- Hauptversorgungsleitungen

¹⁸ § 4 Abs. 3 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Als Hauptversorgungsleitungen wurden die zu verlegende „unterirdische Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen“ und die vorhandene „unterirdische Abwasserleitung“ festgesetzt.

- Grünflächen

Als „öffentliche Grünflächen“ ist im Westen das „Begleitgrün“ oberhalb der Hauptversorgungsleitungen und im Süden im Bereich der vorhandenen „zu erhaltende Laubbäume“ festgesetzt.

- Grünordnung

Neben den zu pflanzenden und zu erhaltenden Laubbäumen sind Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen, zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und den befestigten Flächen der Grundstücke getroffen.

- Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Festsetzungen zu den Doppelhäusern, zur gebäudetypischen Hauptdachneigung/-dachform, zum Hauptdeckungsmaterial, zu Dachaufbauten, Einfriedungen und Geländeänderungen

- Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Bestimmt die notwendige Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (bis 80 m² Wohnfläche ein Stellplatz) beziehungsweise der Nutzung (Einfamilienhaus zwei Stellplätze) getroffen.

- Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan übernimmt die in der gemeindliche Abstandsflächensatzung enthaltene Vergrößerung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. beziehungsweise vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mind. jedoch 3 m.



Abb. 3: Änderungsbereich (cyan), Bebauungsplan „An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024, 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

Bezüglich des Gemeindeentwicklungskonzepts wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

3.5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich ist durch den Bebauungsplan „An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024 qualifiziert über plant und nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Erschießung ist lediglich für Parzelle 7 von der Schulstraße aus gegeben.

3.6. Weitere Rechtsvorschriften

Bezüglich der Aussagen zum Denkmalrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht und der vorhandenen Abwasserleitung wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene EU-Wiederherstellungsverordnung¹⁹ gilt unmittelbar in allen Mitgliedsstaaten, somit auch auf der kommunalen Ebene. Unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz²⁰ wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen - erstellt.

Diese Empfehlung definiert das Gemeindegebiet von Mittelstetten nicht als städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO). Damit sind keine Verpflichtungen auf Ebene der Bauleitplanung erkennbar.

3.7. Gashochdruckleitung

In Bezug auf die Gashochdruckleitung wird durch die Änderung des Bebauungsplans auf eine Verlagerung verzichtet, sodass diese in ihrer Lage erhalten bleibt. Zur Verortung wurde diese vermessungstechnisch mit Hilfe von Suchschlitzen aufgemessen.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss vom 01.12.2025 entschieden, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Dies begründet sich darin, dass die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Straßenführung sowie der daraus resultierenden neuen Zuschnitte der Baugrundstücke von untergeordneter Bedeutung ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. So wird eine selbständige Änderung durchzuführen.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz²¹ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

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-Richtlinie²² oder der Vogelschutzrichtlinie²³) 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. BImSchG²⁴ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie²⁵) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans 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 bisher zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) im Änderungsbereich beträgt 1.199 m² (beziehungsweise bei 1.439 m² inklusive der Grundflächen für Balkone, Loggien und überdachte

¹⁹ „Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, Wiederherstellungsverordnung“ (W-VO), (ABl. L vom 29.07.2024, S. 1)

²⁰ geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 0882025

²¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 348)

²² 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 S. 193)

²³ 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)

²⁴ 12. BImSchV: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Art. 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

²⁵ 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)

sowie nicht-überdachte Terrassen). Dies liegt über der neuen zulässigen Grundfläche von 1.174 m² (beziehungsweise 1.409 m²). Die Größe der Verkehrsfläche von etwa 860 m² wird marginal auf 875 m² erhöht, während sich der Anteil der öffentlichen Grünfläche von 760 m² auf 845 m² erhöht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft. Da Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die gewählten bzw. beibehaltenen Festsetzungen zur Grünordnung und die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Verkehrliches, städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, der fußläufigen Anbindung, des städtebaulichen Konzepts sowie des grünordnerischen Konzepts wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

5.2. Technische Versorgung

In Bezug auf die technische Versorgung mit Strom, Wasser, Löschwasser und Telekommunikationsdienstleistung wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

5.3. Technische Entsorgung

In Bezug auf die technische Entsorgung von Schmutzwasser, gesammeltem Niederschlagswasser und Hausmüll wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

In Bezug auf die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Für die Änderung des Bebauungsplans wird ein eigenständiges, neues Plan- beziehungsweise Regelwerk erstellt.

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Für den Änderungsbereich wird die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

6.2.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen wird beibehalten. Hierzu wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird beibehalten und bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und bezogen auf den Gebäudetyp der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe, Gebäudehöhen und Firsthöhe).

In Bezug auf die Grundflächenzahl, die versiegelte Fläche – Überschreitensregelung und die Zahl der Vollgeschosse wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Die Festsetzung zu den Höhen der baulichen Anlagen wird an die geänderten Straßenhöhen angepasst. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird bei den Hauptgebäuden die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe bzw. bei Garagen die Gebäude- und Firsthöhe und damit die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. In Zusammenwirken mit der gebäudetypischen Dachneigung bestimmt sie das Volumen der Gebäude.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche in diesem mehrfach geneigten Gelände

Höhenunterschiede aufweist. So wird der untere Bezugspunkt über Normalhöhennull festgesetzt, somit ist eine Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten. Der untere Bezugspunkt wird ausgehend vom geplanten Straßenniveau der aktuellen Straßendetailplanung (IB Lais i.d.F. vom 17.12.2023 **beziehungsweise in der Überarbeitung vom 26.06.2026**) als maximaler Wert jeweils für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen über Normalhöhennull bestimmt. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der geplanten Straße zugeordnet sind. Dabei wird zwischen drei Fällen aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße unterschieden:

- Südlich der Erschließungsstraße (Hangaufwärts); hier wird der höchste Geländepunkt des natürlichen Geländes im Bereich der Südterrassen gewählt und als Höhenbezugspunkt bestimmt. Hierdurch ergibt sich in Bezug auf die nördliche Erschließungsstraße eine Erhöhung der wirksamen Fassadenhöhe von bis zu ca. 1,1 m.
- Seitlich der Erschließungsstraße, hier wird der höchste Punkt der Erschließungsstraße gewählt und als Höhenbezugspunkt bestimmt. Hierdurch ergibt sich in Bezug auf das westliche Gelände eine Erhöhung der wirksamen Fassadenhöhe von bis zu **ca. 1,6 m (Parzelle 11) bis ca. 2,4 m (Parzelle 10)**.

Für die Gebäudehöhe der Garagen werden die traufseitigen Gebäude- und Firsthöhen festgelegt, die auf einen eigenen Bezugspunkt der Oberkante des Fertigfußbodens festgelegt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass aufgrund des Nordhanges an der Grundstücksgrenze die verschattungskritischen Wand- und Firsthöhen reduziert werden.

Die Zuordnung der maximalen Fertigfußbodenhöhe erfolgt auf den höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt.

Um den Bauwerbern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zu ermöglichen, wird dahingehend keine Festsetzung getroffen, sodass der Bauwerber diesen in Eigenverantwortung, unter Berücksichtigung der Eigenvorsorge vor Starkregen, bestimmen kann.

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche. Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen bzw. Gebäudehöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben. Um die Unterordnung der Garagen und Carports, insbesondere wegen der Verschattung durch die Nordhangsituation bzw. Nebengebäude, zu gewährleisten, werden für diese ebenfalls die Gebäudehöhen bzw. traufseitigen Wandhöhen (gem. BayBO) festgelegt.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

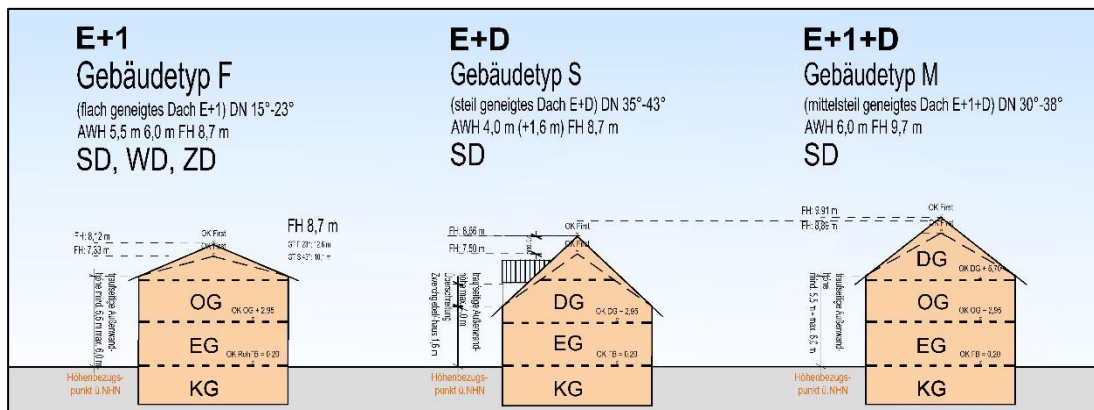


Abb. 4: Schemaschnitt der Gebäudetyp F, Gebäudetyp S und Gebäudetyp M

So können in allen Teilgebieten **WA1** und **WA2** sowohl der vorgeschlagene Gebäudetyp F „E+1“ mit Erd- und Obergeschoss, evtl. mit raumhaltigem Dach, sowie der Gebäudetyp S „E+D“ mit Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, als auch der Gebäudetyp M „E+1+D“ mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, verwirklicht werden. Um die Belichtung der Dachgeschosse beim Gebäudetyp S nicht nur durch Gauben und Dachflächenfenster zu ermöglichen, werden Überschreitungen der traufseitigen Außenwandhöhe für Zwerchgiebel²⁶ zugelassen. Durch die Festlegung von zwei oberen Bezugspunkten (tAWH und FH) können sich aufgrund der unterschiedlichen Gebäudebreite und des Dachneigungsbereiches (35° bis 43°) Einschränkungen in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe ergeben. Z.B. beim Gebäudetyp M mit einer Gebäudebreite von

²⁶ Zwerchgiebel: Ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

10,5 m und einer Dachneigung von 38° ergibt sich bei der maximalen Firsthöhe von 9,7 m nur eine traufseitige Außenwandhöhe von ca. 5,6 m.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

In Bezug auf Festsetzung zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise (mit Ausnahme der Sonderregelung für grenzständige Garagen) und die Hausform, die beibehalten werden, wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Da aufgrund der Hanglage bei den Parzellen Nrn. 5, 10 und 11 die grenzständigen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) nicht mehr unter die Abstandsflächenprivilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO fallen, da die talseitige Wandhöhe von etwa 0,30 m (Parzelle Nr. 9) um bis zu ca. 1,0 m (Parzellen Nrn. 10 und 11) tiefer liegt als die bergseitige Wandhöhe an der Zufahrt, ist eine Ausnahme von der offenen Bauweise erforderlich, um entsprechend Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO²⁷ deren Errichtung planungsrechtlich zuzulassen. Da zwischen den Parzellen 10 und 11 eine gemeinsame Grenzbebauung möglich ist, entstehen keine städtebaulichen Nachteile. Dabei wird bei der Begrifflichkeit auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 bzw. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zurückgegriffen. Bei der Bestimmung der mittleren Wandhöhe (3,6 m) und der Gesamtlänge (7,5 m) wird auf die bisherig zulässige Wandfläche zum Nachbargrundstück der BayBO von 27 m² (3 m x 9 m) zurückgegriffen und diese beibehalten.

6.5. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen wird beibehalten. Auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** wird verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

An der Festsetzung zur örtliche Verkehrsfläche mit ihrer Breite und dem Ein- und Ausfahrtverbot wird festgehalten, und es wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6.7. Hauptversorgungsleitung

Die den Änderungsbereich diagonal querende unterirdische Gashochdruckleitung wird nun in der Lage beibehalten und mittig in der öffentlichen Verkehrsfläche der südlichen verschwenkten Erschließungsstraße und in den daran anschließenden öffentlichen Grünflächen untergebracht, sodass die je drei Meter tiefen Schutzstreifen auf öffentlichen Flächen zu liegen kommt.

6.8. Öffentliche Grünflächen

In Bezug auf das südliche Begleitgrün wird entlang der Schulstraße die öffentliche Grünfläche um etwa 100 m² verkleinert, um die ihr zugedachte Funktion zu gewährleisten. Dabei wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Das westliche Begleitgrün, das im Wesentlichen dem Schutz der bestehenden unterirdischen Hauptabwasserleitung dient wird in einer durchlaufenden Breite von 3 Meter gesichert. Dies ermöglicht es zukünftig auch notwendige Grabungsarbeiten durchzuführen. Es wird jedoch in seiner der Größe um circa 30 m² in seiner Fläche verkleinert.

Neu hinzu trifft das mittlere Begleitgrün der bestehenden unterirdischen Gashochdruckleitung mit seinem beidseitigen 3 Meter Schutzstreifen.

6.9. Grünordnung

In Bezug auf die zu pflanzenden beziehungsweise zu erhaltenden Bäume, der nicht überbaute Flächen der Grundstücke, der befestigten Flächen, der Artenauswahl und sonstigen Festsetzungen zur Grundordnung wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten, und es wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

An den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung insbesondere der Doppelhäuser, der Hauptdachform beziehungsweise der Hauptdachneigung, dem Hauptdeckungsmaterial, der Dachaufbauten, der Einfriedung und Geländeänderung sowie der Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren wird festgehalten, und es wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

²⁷

„Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“

6.11. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

An der Festsetzung der Zahl der Stellplätze wird festgehalten, und es wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6.12. Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

An der Festsetzung der geänderten Tiefe der Abstandsflächen²⁸ wird festgehalten und es wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts der Parzellen Nrn. 1a und 1b kann es bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus dazu kommen, dass die zulässigen traufseitigen Außenwand- und Firsthöhen beziehungsweise Dachneigungen nicht vollständig ausgeschöpft werden können.

6.13. Maßangabe

An der zurückhaltenden Maßangabe wird festgehalten, und es wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

6.14. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1), einzelne vermessungstechnische Höhen des Bestandes, außerhalb des Geltungsbereichs gelegener Gehölzbestand und Höhen der geplanten Straße als Planzeichen übernommen, ferner erfolgen Ausführungen zum Schutz der Nachbarschaft sowie zu den Emissionen von Luftwärmepumpen.

Nachrichtlich werden das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, der wassersensible Bereich und der Gewässerrandstreifen (Landschaftsbestandteil) als Planzeichen übernommen. Aus Gründen der Eigenvorsorge erfolgen Hinweise auf die natürliche Radon-222-Aktivität (§ 123 Abs. 1 StrSchG) bzw. die Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Flächenverteilung**

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 6.415 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.795 m ²	74,7%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.199 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 240 m ²	20,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.877 m ²	140 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.877 m²	GRZ = 0,60
Verkehrsfläche	ca. 860 m ²	13,4%
Öffentliche Grünfläche	ca. 760 m ²	11,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.737 m²	58,3%

Tab. 1: Flächenverteilung und bauliche Nutzung des bestehenden Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 6.415 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.695 m ²	73,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.174 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 235 m ²	20,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.817 m ²	140 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.817 m²	GRZ = 0,60
Verkehrsfläche	ca. 875 m ²	13,6%
Öffentliche Grünfläche	ca. 845 m ²	13,2%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.692 m²	57,6%

Tab. 2: Flächenverteilung und bauliche Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplans

²⁸ „Satzung der Gemeinde Mittelstetten über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ i.d.F. vom 26.01.2021, die die Tiefe des Maßes der Abstandsflächen mit 0,7 H beziehungsweise im Sinne des „Schmalseitenprivilegs“ mit 0,4 H, jedoch mindestens 3 m, regelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans verringert sich die Fläche für das Bauland um 100 m², während die Grünfläche um 85 m² und Verkehrsfläche um 15 m² vergrößert wird.

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

Im Änderungsbereich werden anstelle von 8 Einzelhausparzellen und zwei Einzel- und Doppelhausparzellen nun sieben Einzelhäuser und zwei Einzel- und Doppelhausparzellen ermöglicht.

Im gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans gibt sich bei ausschließlicher Bebauung mit Einfamilienhäusern eine Anzahl von mindestens **17** Wohnungen sowie bei einer Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern bis circa **34** Wohnungen (davon **13** Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern). Bei statistisch **2,14** Bewohner/Wohnung²⁹ und einem Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich eine Anzahl von **34** Einwohnern (minus fünf) bis **58** Einwohnern (minus sechs).

Hieraus entsteht ein geänderter Bedarf von:

- Von keinem Kinderkrippenplatz (bisher einer)
- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 2 Grundschulplätzen (bisher zwei),
- bis zu 3 Schulplätzen (weiterführende Schulen)
- 7 Urnenplätzen bzw. 2 Gräbern mit bis zu 10 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 15 Jahren Ruhezeit (bei Erd- bzw. Urnenbestattungen³⁰).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau³¹ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen³² wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl } abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 29 bis ca. 128 Fahrten/24h inklusive ca. 3 bis 6 Wirtschaftsverkehrsfahrten (LKW> 3,5 t).

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch (Immissionsschutz-Wohnen und Erholung), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene, Landschaft, Kultur- beziehungsweise Sachgüter wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

7.6. Überschlägige Kosten

Bezeichnung			€
Straßenbau lt. Ingenieurbüro Lais* (ohne Bushaltestelle)			738.520,62 €
Straßenbeleuchtung lt. Ingenieurbüro Lais*			59.976,00 €
Voraussichtliche Kosten Straße			798.496,62 €
Schmutzwasserkanal lt. Ingenieurbüro Lais*			460.941,72 €
Tagwasserkanal inkl. Rückhaltebecken lt. Ingenieurbüro Lais*			578.097,26 €
Wasserleitung lt. Ingenieurbüro Lais*			259.037,50 €
DSL-Versorgung lt. Ingenieurbüro Lais*			14.280,00 €
Voraussichtliche Kosten Ver- und Entsorgung			1.312.356,48 €
Sanierung der Erdgasleitung lt. Ingenieurbüro Lais*			11.900,00 €
Abmarkung und Sonstiges			35.700,00 €
Voraussichtliche Kosten			2.158.453,09 €

Tab. 3: Kostenzusammenstellung (Baukosten und Honorare inkl. USt), IB Lais vom 07.08.2026

²⁹ Datengrundlage für die Gemeinde Mittelstetten, www.statistik.bayern.de, Datenabruf 03/2024

³⁰ Statistische Auswertung der Umfrage der Gütergemeinschaft Feuerbestattungsanlagen e.V. Verhältnis von Sarg- und Urnenbestattungen in Bayern von 2017 bis 2021 mit 30,4% Erd- und 69,6% Urnenbestattungen

³¹ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2023

³² FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

Entsprechend der Begründung zu Ziffer 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes handelt es sich zukünftig um „...im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde/...“³³ damit „...ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich“.

Aus diesem Grund wird auf eine Abarbeitung der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung Stand: 07.01.2020 beziehungsweise 15.09.2021“ bis auf die Darstellung der Strukturdaten verzichtet.

8.2. Strukturdaten**Einwohnerzahl der Gemeinde:**

1.691 Einwohner am 31.12.2025

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

1.686 Einwohner am 31.12.2016, damit sechs Einwohner

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

1.710 Einwohner im Jahr 2038 (+27 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises

-1,37% „stabil“ für das Jahr 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,14 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Kreisstraße FFB 4, Buslinien 839 (Tegernbach - Mammendorf - Fürstenfeldbruck)

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

8.3. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Der in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder ein „Versiegelungsverbot“³⁴. 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 Änderung des Bebauungsplans werden landwirtschaftlichen Flächen überplant, die bereits qualifiziert als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche überplant wurden. Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung.

8.4. Hochwasservorsorge

In Bezug auf Flusshochwasser, Starkregenereignisse und Grundwasser wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

8.5. Belange des Klimaschutzes

In Bezug auf den Klimaschutz wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

8.6. Dienstleistungsrichtlinie

In Bezug auf die Dienstleistungsrichtlinie wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

³³ Ziffer 6.1 der Begründung der festgestellten Fassung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 18.11.2025

³⁴ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

8.7. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen im Aufstellungsverfahren des Ur-Bebauungsplanes (07.04.2024 bis 14.06.2024) ausgewertet. Auf der Grundlage der 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, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Es wurden zwei Übersichtsbegehungen im Frühjahr/Sommer durchgeführt. Aufgrund der Bestandssituation mit intensiver Grünlandnutzung und der umgebenden Gehölzbestände und Gebäude mit Scheuchwirkungen sind keine planungsrelevanten Arten (z.B. Boden- bzw. Wiesenbrüter) zu erwarten. Aus diesen Gründen wurde auf eine Artenkartierung verzichtet und eine solche von Seiten der beteiligten Naturschutzbehörden auch nicht gefordert.

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.

8.8. Mehrverkehr

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grundeigentümers, vor den Auswirkungen des Zu- und Abgangsverkehrs des Planungsgebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür zum einen eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich, der über die bestehende Schulstraße 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 mit ca. 136 Kfz/24 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

Da sich in Bezug zu der Einmündung der neuen Ringstraße in die Schulstraße keine Änderung ergibt, so wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

8.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch (Immissionsschutz-Wohnen und Erholung), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene, Landschaft, Kultur- beziehungsweise Sachgüter wird auf die bisherigen Ausführungen der **Begründung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.10.2024** verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

8.11. Sonstige Auswirkungen

Durch die Änderung 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,

Fürstenfeldbruck

.....
Evelyn Dürmeier
Erste Bürgermeisterin

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

