

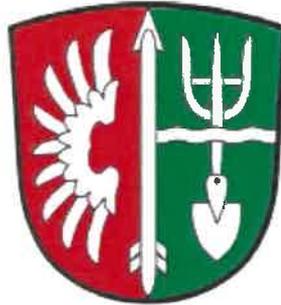
# 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

für den Ortsteil

„Vogach“

in der

Gemeinde Mittelstetten



umfassend die Fl.Nrn. 2315/1 und /2  
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: 01.08.2022

Satzungsfassung vom: 05.02.2024  
(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. 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 4. Erweiterung der Ortsabrundung für den Bereich des Ortsteils „Vogach“ als

**Satzung :**

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

- a)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der bestehenden Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 28.07.1997, der entfällt
-  Geltungsbereichsgrenze der 4. Erweiterung
- b) Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“ i.d.F. vom 28.07.1997 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 05.02.2024 erweitert.  
Die im Erweiterungsbereich liegenden Außenbereichsflächen (rd. 1.500 m<sup>2</sup>, Fl.Nrn. 2315/1 und /2, Gemarkung Mittelstetten) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 BauGB einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieses Erweiterungsbereichs darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 05.02.2024 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 festgelegten 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****Erweiterung der Ortsabrundungssatzung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 28.07.1997 einschließlich Lageplan bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen erweitert.

**§ 4****Festsetzung durch Planzeichen und Text**

- a)  Baugrenze  
Im Bereich der Baugrenzen ist jeweils nur eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit Satteldach in E+D-Bauweise mit einem Kniestock von maximal 0,75 m zulässig.
- b) Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung. Garagen sind mit einem Stauraum von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.
- c) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).
- d) Zulässig sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Tiere auszubilden.

**§ 5**

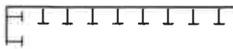
**Grünordnung**



Ortsrandeingrünung (Breite 4,0 m) aus heimischen Sträuchern und Bäumen oder als Streuobstwiese.

**§ 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

Auf Teilflächen der Flur-Nrn. 2315/1 und /2 in der Gemeinde Mittelstetten, Gemarkung Mittelstetten werden am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 295 m<sup>2</sup> zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

Verteilung der Ausgleichsflächen: 100 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 2315/1 sowie 195 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 2315/2

Entwicklungsziel: 2-reihige Laubhecke mit 9 Laubbäumen überstellt bzw. heimische Streuobstbäume

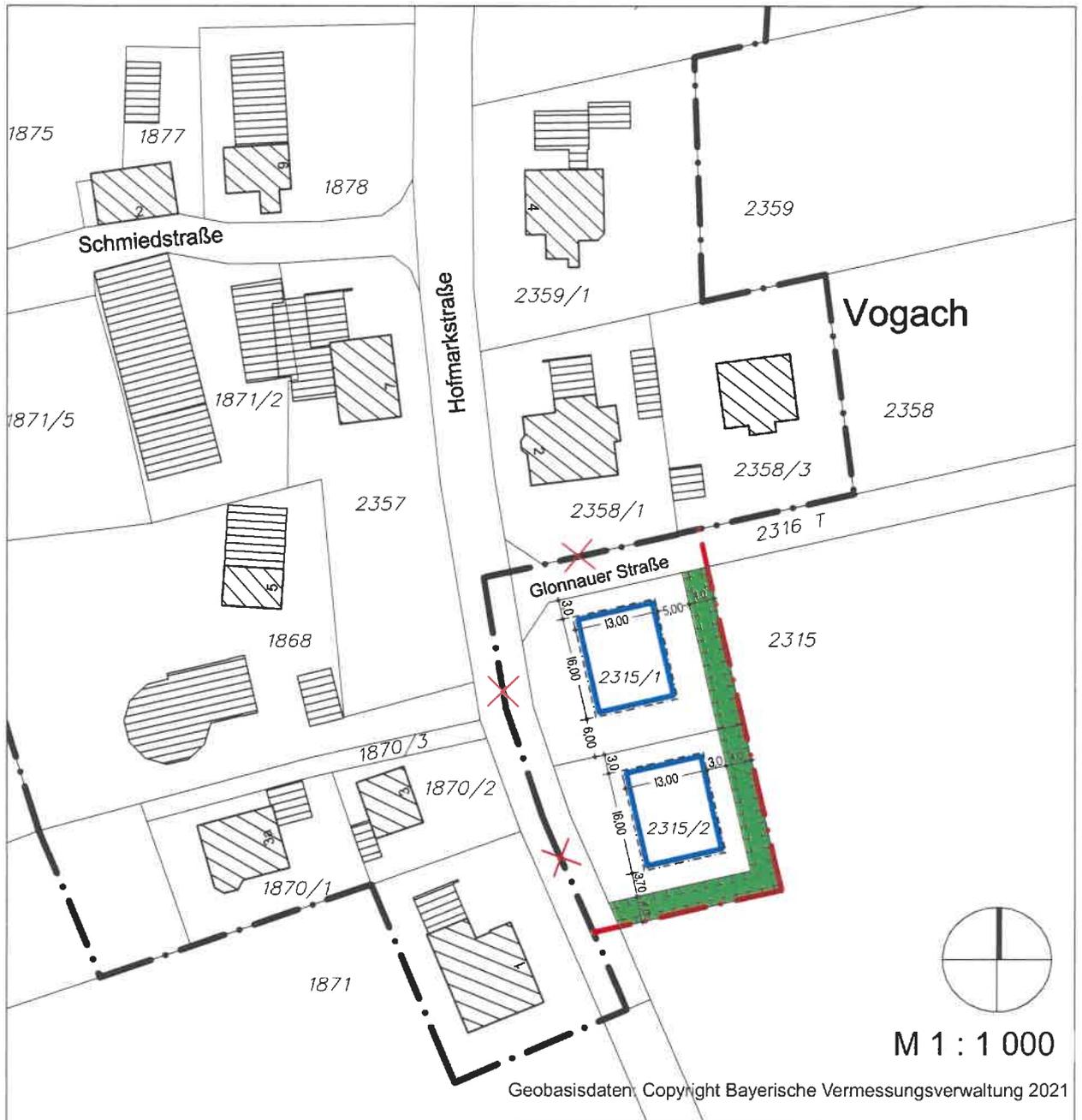
Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von geschnittenen / ungeschnittenen Wachholder- oder Scheinzypressen (Thuja) sowie Fichtenhecken ist unzulässig.

Umsetzungsbeginn: Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung herzustellen.

**§ 7**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ausgefertigt:  
Mittelstetten, den 24. April 2024

Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister



## GEMEINDE MITTELSTETTEN



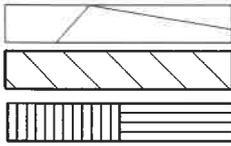
4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“

Lageplan zur Satzung

Satzungsfassung vom: 05.02.2024

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

2315/2



- Flurstücksnummer; z.B. 2315/2  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 bestehende Hauptgebäude  
 bestehende Nebengebäude

**§ 2****Denkmalschutz**

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

**§ 3****Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten (z.B. in Zisternen) werden. Im Übrigen kann das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. 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 Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Mittelstetten, den **24. April 2024**

Utting, den 27.03.2024

  
 Erster Bürgermeister  
 Franz Ostermeier



  
 Planfertigerin - Büro stadtlundland  
 Silke Drexler



**C. 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 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Vogach“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der erweiterten Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 01.08.2022 wurde vom 10.10.2023 mit 14.11.2023 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 10.10.2023 mit 14.11.2023 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 05.02.2024 die 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Vogach“ in der Fassung vom 05.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen

(Siegel)

Mittelstetten, den **26. April 2024**

.....  
 Franz Ostermeier  
 Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt  
 (Siegel)

Mittelstetten, den **24. April 2024**

.....  
 Franz Ostermeier  
 Erster Bürgermeister

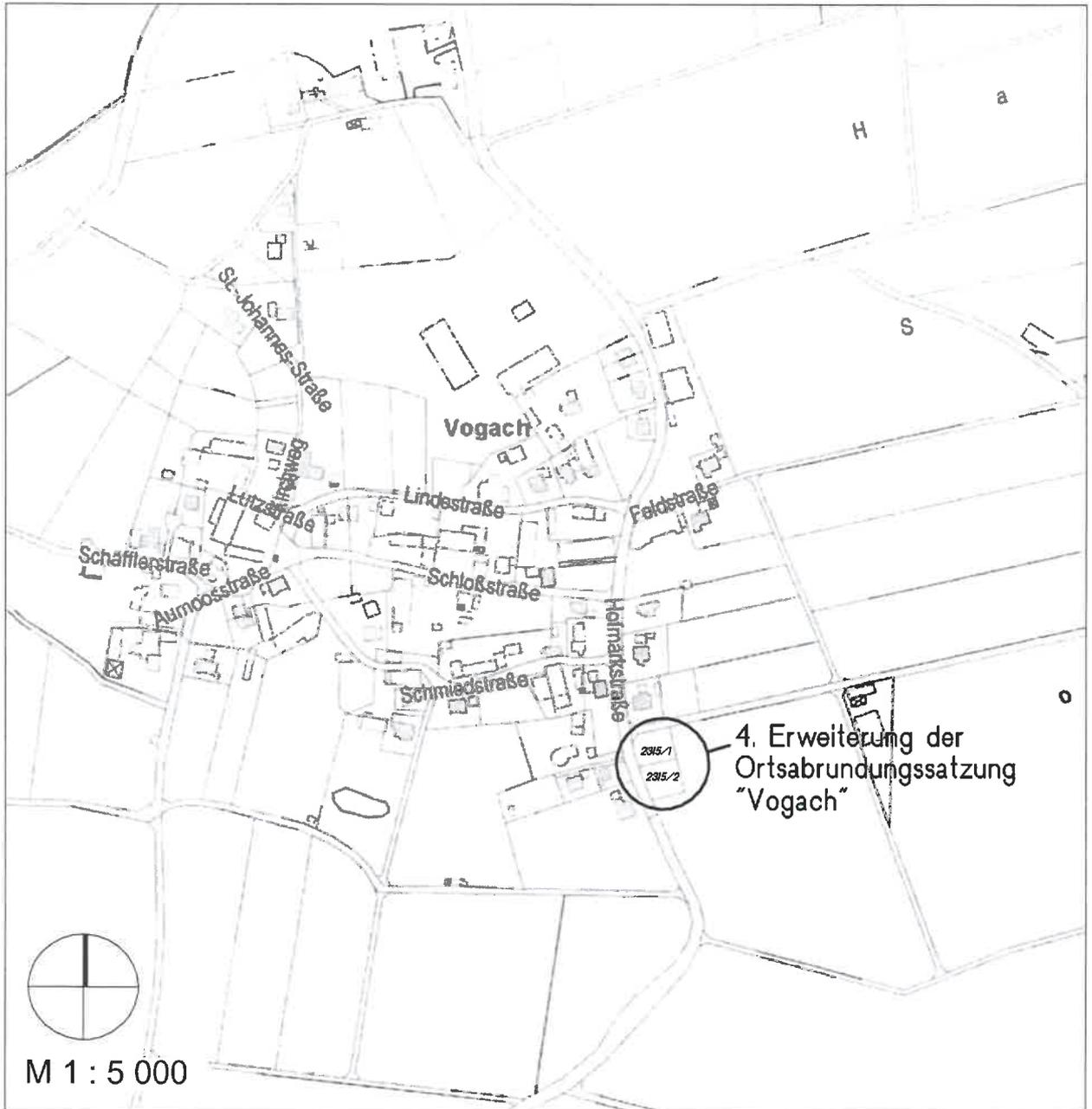
5. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Mittelstetten über die 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde am **25. April 2024** ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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 **26. April 2024**

.....  
 Franz Ostermeier  
 Erster Bürgermeister



## GEMEINDE MITTELSTETTEN



4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung  
für den Ortsteil „Vogach“

### D. Übersicht

## GEMEINDE MITTELSTETTEN



### **BEGRÜNDUNG** zur

### **4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil "Vogach"**

Satzungsfassung vom 05.02.2024

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. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf über einen Flächennutzungsplan, der seit 1997 rechtswirksam ist. Im Bereich der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung sind „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Das Planungsgebiet entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stellt jedoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage, da es sich um lediglich zwei Grundstücke handelt. Dies ist nicht von erheblichem Gewicht im Verhältnis zum gesamten Ortsgebiet von Vogach. Im Zuge einer der nächsten Flächennutzungsplanänderungen werden verschiedene Bereiche in Mittelstetten, auch der vorliegende Bereich der Fl.Nrn. 2315/1 und /2 in Vogach, angepasst.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung am südöstlichen Rand von Vogach umfasst Teilflächen der westlich verlaufenden Hofmarkstraße und der nördlich verlaufenden Glonnauer Straße sowie die Fl.Nrn. 2315/1 und /2, Gemarkung Mittelstetten, mit insgesamt ca. 1.930 m<sup>2</sup>. Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht für zwei weitere Wohnhäuser. Die Einbeziehungsflächen grenzen an die vorhandene Hofmarkstraße an. Sie sind überwiegend durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung westlich der Hofmarkstraße und nördlich der Glonnauer Straße geprägt (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Gemeinde wendet das sog. vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an, da sich durch die Aufstellung der Satzung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

## **2. Anlass und geplante Nutzungen**

Eine ortsansässige Bauwerberin trat im Jahr 2022 mit dem Wunsch an die Gemeinde Mittelstetten heran, im Ortsteil Vogach ein Einfamilienhaus zum Selbstbezug für sich und Ihren Ehemann errichten zu können. Nach Auffassung der Gemeinde ist die beantragte Baurechtsausweisung auf Fl.Nr. 2315/2 (Gemarkung Mittelstetten) mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Gemeinderat beschloss daher am 01.08.2022, im Rahmen einer 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Vogach“, eine weitere Wohnbaufläche für die einheimische Familie zu schaffen. In diesem Zuge soll auch die nördlich an die o.g. Flurnummer angrenzende Fl.Nr. 2315/1 in die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung einbezogen werden. Für diese Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Mittelstetten befindet, soll ebenfalls ein Baurecht ausgewiesen werden.

Die beiden vorgenannten Flächen liegen außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Vogach aus dem Jahre 1997 und sind folglich derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, somit grundsätzlich nicht bebaubar.

Die nördlich angrenzende Glonnauer Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mittelstetten. Sie ist derzeit nur mit einer Spritzdecke befestigt und verfügt über keine Ausbaumerkmale einer zum Anbau bestimmten Ortsstraße.

Die beiden gegenständlichen Flurstücke sind durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes der Adelsburggruppe sowie durch eine gemeindliche Abwasserentsorgungsleitung erschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten (z.B. in Zisternen) werden. Im Übrigen kann das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

### **3. Planungsziele**

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Vogach“, neue Wohnbauflächen für Teile der einheimischen Bevölkerung im Ortsteil Vogach zu ermöglichen.

Die im gegenständlichen Erweiterungsbereich liegenden „Flächen für die Landwirtschaft“ (Flurstücke 2315/1 und /2, Gemarkung Mittelstetten) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Vogach einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird nach Osten ergänzt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der erweiterten Ortsabrundungssatzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erweiterungsflächen sind überwiegend durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung westlich der Hofmarkstraße bzw. nördlich der Glonnauer Straße 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. Zur Regelung der überbaubaren Flächen werden zwei Bauräume festgesetzt, worin in E+D-Bauweise jeweils ein Einzelhaus mit Satteldach mit maximal 0,75 m Kniestock errichtet werden darf. Diese Begrenzung der Geschossigkeit ist der Ortsrandlage geschuldet und gewährleistet die Errichtung zweier Baukörper, die der umgebenen Wohnbebauung entsprechen.

Die Lage der nachzuweisenden Stellplätze ist dem Bauwerber freigestellt, jedoch dürfen diese nicht im Bereich der Randeingrünung liegen. Die Erweiterung nach Osten durch den Geltungsbereich der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung ist aus ortsplanerischen Aspekten vertretbar, da sich der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung nördlich der Glonnauer Straße ebenfalls nach Osten erweitert. Darüber hinaus ermöglicht die bestehende Hofmarkstraße so eine künftige beidseitige Erschließung.

### **4. Immissionsschutz**

Die westlich an die Baugrundstücke angrenzende Hofmarkstraße weist eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf, daher sind keine Immissionsschutzauflagen veranlasst.

Die an den Änderungsbereich 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.

### **5. Grünordnung**

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Bauvorhabens in den angrenzenden Landschaftsraum am südlichen und östlichen Ortsrand von Vogach ist eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung aus einer 2-reihigen Hecke, überstellt mit 9 Bäumen bzw. Streuobst in der vorliegenden 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung festgesetzt.

## 6. Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

### Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:

Der Eingriff wird vorbereitet durch Schaffung von zusätzlichem Baurecht.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde Mittelstetten den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt (§ 15 BNatSchG).

### **Schritt 1: Erfassen und Bewerten des Natur- und Landschaftsraumes**

Der ca. 1.930 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Vogach und stellt sich als überwiegend ebene Grünlandfläche dar. Sie wird im Norden und Westen von Straßenflächen eingegrenzt, an welche Wohnbauflächen anschließen. Östlich und südlich des Planungsgebiets schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Bewertung der Grünlandflächen (Fl.Nrn. 2315/1 und /2) **vor** der Bebauung:

Schutzgüter	hoch (Kat. III)	mittel (Kat. II)	gering (Kat. I)
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt			X
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

Gesamtbewertung: **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung**

### **Schritt 2: Erfassen und Bewerten des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Bewertung der Grünlandflächen (Fl.Nrn. 2315/1 und /2) **nach** der Bebauung:

Wohnbau land (ca. 1.205 m <sup>2</sup> )	<u>Bewertung / Eingriffsschwere</u>	
	Typ A (GRZ > 0,35)	Typ B (GRZ ≤ 0,35)
		X

Geplante Eingriffe kommen in Form von Wohnbebauung (max. zwei Einzelhäuser mit Garagen / Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung) und privaten Verkehrsflächen vor.

Der Eingriff in die Fauna und Flora ist gering.

Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz sind möglichst gering zu halten.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes wird möglichst geringgehalten.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Bebauung von geringem Ausmaß (angepasst an die Bestandsbebauung ist nur eine E+D-Bauweise mit 0,75 cm Kniestock zulässig).

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft liegt nicht vor.

### **Vermeidungsgebot**

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

### **Ausgleichsgebot**

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten
- Flächige Versickerung des Dachabwassers auf dem Grundstück

### **Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Durch die 4. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Vogach" können sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen folgende Eingriffsflächen ergeben:

Zwei Bauräume für Wohngebäude mit Anbauten zulässige GR gemäß Umgebungsbebauung	<b>380 m<sup>2</sup></b>
Zwei Flächen für Garagen / Carports	<b><u>100 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Summe der möglichen neuen Eingriffsflächen</b>	<b>480 m<sup>2</sup></b>

Notwendig ist nach Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Faktor von 0,2 – 0,5. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes (wasserdurchlässige Beläge für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen) wird der **Kompensationsfaktor 0,40** gewählt.

Somit beträgt die Ausgleichsfläche für die geplanten Baumaßnahmen:

$$480 \text{ m}^2 \times 0,40 = 192 \text{ m}^2$$

### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch Festsetzung (A. § 6.) in der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung textlich sowie zeichnerisch im dazugehörigen Planteil die erforderliche Ausgleichsfläche in Form einer Ortsrandeingrünung (4,0 m breit, ca. 295 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Zielsetzung:

Anlage einer 2-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, überstellt mit 9 heimischen, standortgerechten Laubbäumen, alternativ Streuobstbäumen.

Auf den Fl.Nrn. 2315/1 und /2 in der Gemeinde Mittelstetten, Gemarkung Mittelstetten werden somit die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

**8. Abwägung:**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird unter Beachtung der vorstehend genannten Auflagen auf Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen (Fl.Nrn. 2315/1 und /2, Gemarkung Mittelstetten). Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erweiterung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Die Einbeziehungssatzung trägt diesem Belang Rechnung.

**9. Verfahren**

Durch die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 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.

Mittelstetten, den **24. April 2024**



.....  
Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

