

**Gemeinde Mittelstetten
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zur
8. Änderung des Flächennutzungsplans
„Feuerwehrhaus Tegernbach“**

VORENTWURF

Fassung vom: 01.06.2026, 05.10.2026

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.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	3
3.	Umweltbericht	10
4.	Planinhalt	10
5.	Auswirkung der Planung	11
6.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	12

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft den südlichen Ortsrand von Tegernbach. Sie ist dem Siedlungsbereich vorgelagert und weist zur entferntesten Ortseinfahrt an der Baidlkirchner Straße eine Entfernung von etwa 1 km auf.

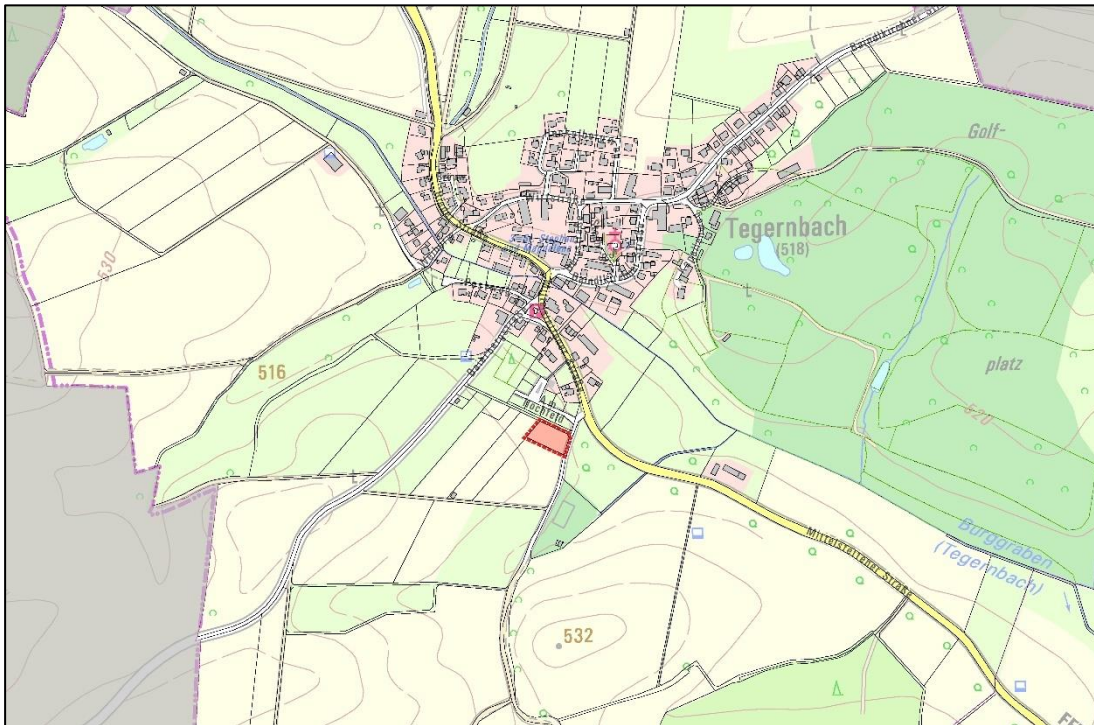


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 3.Q 2026), Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:5.000, DOK 1:10.000)

1.2. Vorgeschichte

Der Standort der Freiwilligen Ortsfeuerwehr Tegernbach liegt in der Ortsmitte, „An der Linde“ HsNr. 2. Es besteht aus einer eingeschossigen Fahrzeughalle (ca. 4,8 m x 7,8 m), einem eingeschossigen Anbau (ca. 3,8 m x 4,3 m) und einem „Schlauchturm“ (ca. 1,7 m x 2,8 m) und umfasst damit etwa 58 m² Grundfläche.

Das Gebäude der Ortsfeuerwehr Tegernbach weist aufgrund seines Alters bauliche und funktionale Defizite auf. Aus Sicht des Klimaschutzes besitzt das Gebäude eine sehr niedrige Energieeffizienzklasse und nutzt keine nachhaltigen Konzepte zur Energie- und Wärmergewinnung. Zudem sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse im Freibereich keine Stauräume vor der Fahrzeughalle vorhanden. Auch die erforderlichen Parkmöglichkeiten für Einsatzkräfte fehlen.

Eine Sanierung, ein Umbau oder eine Erweiterung des alten Gebäudekomplexes scheitern an dem unvorteilhaften Zuschnitt des Grundstücks, der geringen Grundstücksgröße von lediglich etwa 508 m², sowie der prominenten Lage in der Ortsmitte. Bereits im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde über eine Aufwertung der Ortsmitte von Tegernbach im Bereich des Feuerwehrhauses und der Bushaltestelle nachgedacht. Als Maßnahme und Handlungskonzept sind verschiedene öffentliche Nachnutzungen vorgesehen.

† Eine Nachverdichtung wäre nur in die Höhe möglich, kommt jedoch aufgrund des überwiegend ebenerdigen Flächenbedarfs einer Feuerwehr nicht in Frage.

1.3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Es ist das planerische Ziel der Gemeinde, die bauliche Verlagerung der Feuerwehr Tegernbach zu ermöglichen. Dafür ist es erforderlich die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Baufläche für den Gemeinbedarf“ zu ändern.

Als Flächenbedarf für das Feuerwehrgerätehaus wird ein Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 16 m auf ca. 22 m (ca. 350 m²) angesetzt, was ein zeitgemäßes Gebäude mit Fahrzeughalle, Umkleiden, WC, Werkstatt, Schlauchpflege, Schulungsraum und Büro ermöglicht. Der Grundstücksbedarf wird mit Stellplätzen und kleinem Übungsplatz mit etwa 0,20 ha bis 0,25 ha veranschlagt.

Zweck der 8. Änderung ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen, zu erhalten und zu stärken. Außerdem sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher eine „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (ca. 0,233 ha) dargestellt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. EU-Wiederherstellungsverordnung

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene europäische Verordnung zur Wiederherstellung der Natur¹ gilt unmittelbar in den Mitgliedsstaaten, somit auch auf kommunaler 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 Naturschutz² wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen – erstellt.

Diese Empfehlung enthält jedoch keine Kartierung für den Ortsbereich von Tegernbach beziehungsweise für das Gemeindegebiet von Mittelstetten. So handelt es sich gemäß DEGURBA³ um die Einstufung als „ländliches Gebiet“, mit der Folge, dass kein städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO) festgelegt wurde. Derzeit besteht für die Gemeinde kein Handlungsbedarf.

2.2. Ziele der Raumordnung

2.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Mittelstetten wird als „ländlicher Raum“ mit der Untergliederung in „allgemeiner ländlicher Raum“ bestimmt. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in etwa 17,5 km Entfernung entfernt, übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

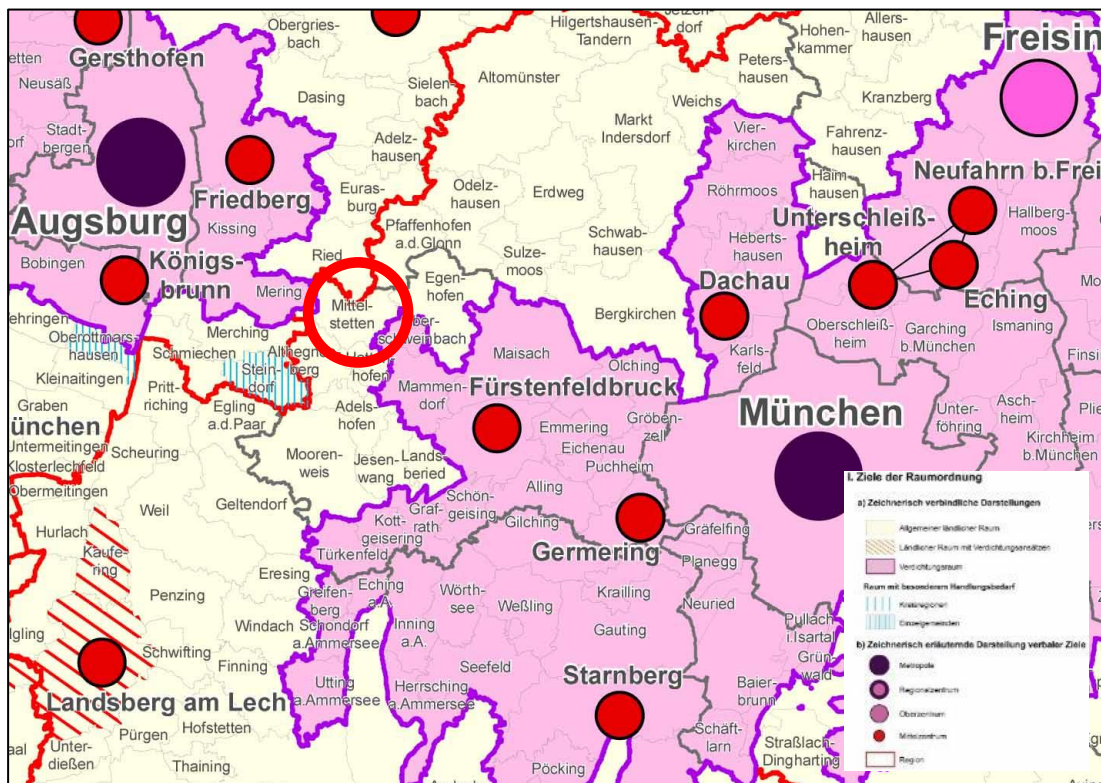


Abb. 2: LEP i.d.F. vom 01.06.2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022 Plangrundlage © Geobasisdaten, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

¹ „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)

² geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 0882025

³ DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstädterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

Von Seiten der Landesplanung sind u. A. folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (G), 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (G)
- 1.3 Klimawandel, 1.3.1. Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (G),
- 2.2 Gebietskategorien, 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G),
- 3 Siedlungsstruktur, 3.1. [Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung], Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z),
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G),
- 6 Energieversorgung, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (G),
- 7 Freiraumstruktur und
- 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur, 8.1 Flächendeckende Vorhaltung von Diensten der Daseinsvorsorge (Z).

2.2.2. Regionalplan

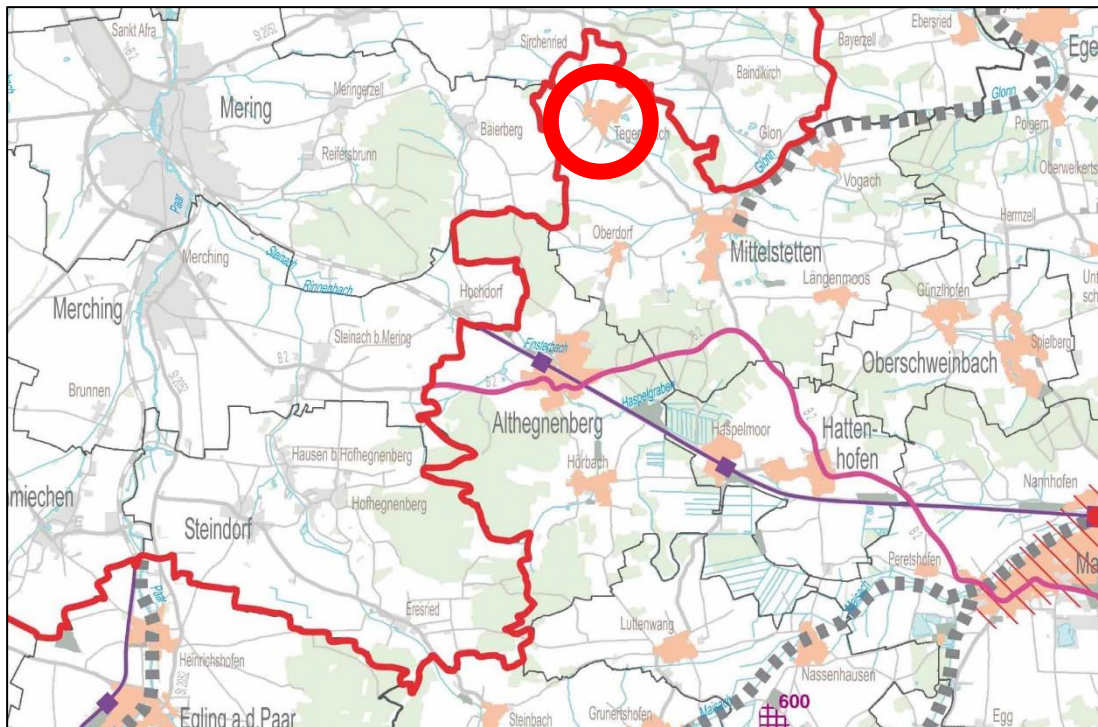


Abb. 3: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019, rot: Lage der Ortschaft (Originalmaßstab 1:100.000)

Von Seiten der Regionalplanung sind unter anderem folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Ziele und Grundsätze, 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse (Z);
- B I Natürliche Lebensgrundlagen, 1.2.1 Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes, 1.3.1 Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; Erhaltung, Pflege, Vernetzung, Entwicklung hochwertiger Lebensräume (G). 2.2.4 Erhaltung und Sicherung von Retentionsbereichen an Bachauen (Z);
- B II Siedlung und Freiraum, 1.7 verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPNV (Z), 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Entwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann (Z).

Der Regionale Planungsverband hat in seiner Sitzung vom 21.07.2026 die Durchführung eines weiteren Beteiligungsverfahrens, der 27. Änderung des Regionalplans München, beschlossen. Dabei handelt es

sich um die Teiländerung der Kapitel B II „Siedlung und Freiraum“ sowie B III „Verkehr und Nachrichten“⁴. Das Beteiligungsverfahren gemäß Art. 18 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) findet in der Zeit vom 26.08.2026 bis zum 07.10.2026 statt.

2.3. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Mittelstetten eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei dieser räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB).

Im Strategieplan FFB 2040 wird der Änderungsbereich in der Strategie Freiraum/Landschaft als „Kulturlandschaft sichern und stärken“ dargestellt, während die nördliche Ortsmitte in der Strategie Siedlung/Wohnen/Arbeiten als „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ beschrieben wird. Die Strategie in der Mobilität sieht einen „Radweg neu“ in Richtung Mittelstetten vor. Zudem liegt der Änderungsbereich noch im 3.600-Meter-Radius um den Haltepunkt Althegnenberg.

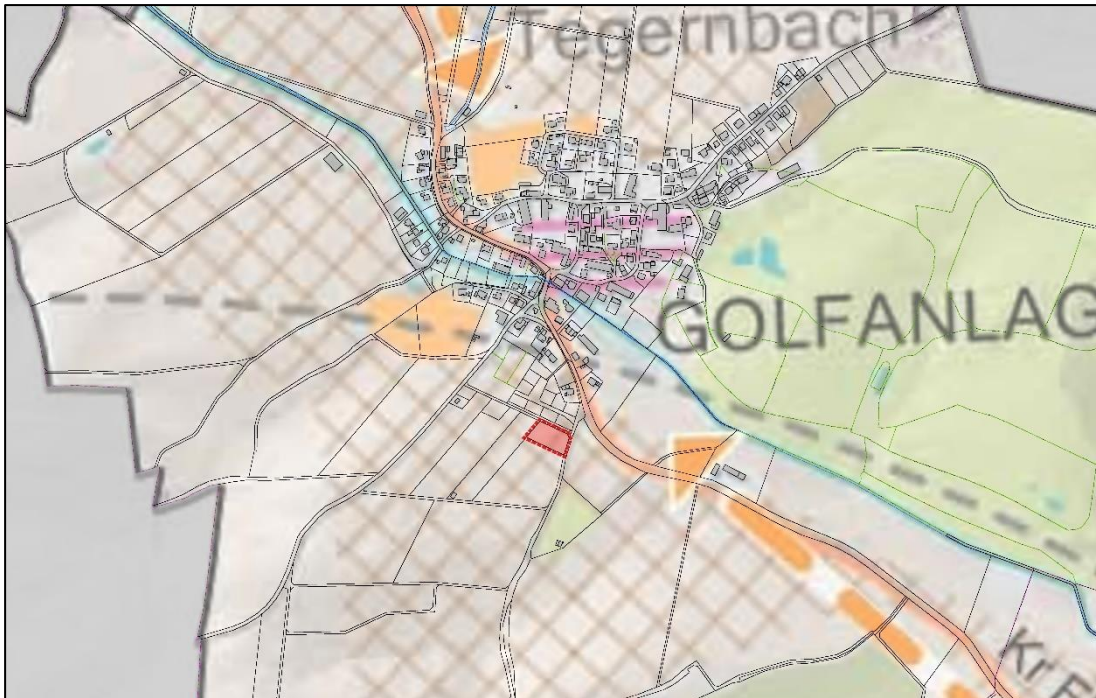


Abb. 4: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040⁵ mit Änderungsbereich (rot), (Originalmaßstab 1:5.000 bzw. Strategieplan 1:35.000)

2.4. Gemeindliche Pläne

2.4.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁶ der Gemeinde Mittelstetten, einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 08.10.1990, wurde von der Regierung von Oberbayern⁷ genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan viermal⁸ geändert und zweimal⁹ berichtigt. Das Verfahren für die 5. Änderung (Orts- teil im Bereich der Ziegelei) ruht derzeit.

⁴ Ausbau des Hochttechnologieclusters 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

⁵ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

⁶ Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

⁷ zuletzt mit Bescheid vom 18.11.1991 Nr. 420/4621.1 FFB/17/10

⁸ 2. Änderung vom 31.01.1994,
gemeinsame 3. und 4. Änderung vom 16.11.1998,
6. Änderung vom 06.12.2010,

7. Änderung vom 29.09.2025

⁹ Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne
„Hochfeld Tegernbach“ i.d.F. vom 09.01.2023
„An der Mühle“ i.d.F. vom 21.10.2024

2.4.2. **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt über keinen Landschaftsplan.

2.5. **Gemeindeentwicklungskonzept**

Die Gemeinde hat von 2019 bis 2023 ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) erstellt, das nach Abschluss des Beteiligungsprozesses im Gemeinderat beraten und den Bürger präsentiert wurde. Als Ergebnis wurde ein Erläuterungsbericht zum Gemeindeentwicklungskonzeptes¹⁰ fertiggestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Vitalitätscheck¹¹ auf der Grundlage der Flächenmanagement-Datenbank erstellt.

Im GEK wird als Maßnahme und Handlungskonzept für die Ortsmitte Tegernbach (Bereich Bushaltestelle, Feuerwehrhaus) Folgendes vorgeschlagen: „*ein Jugendtreffpunkt*“, „*Aufenthaltsbereich für Alle*“, „*Sanierung des Feuerwehrhauses als überdachter Treffpunkt, Toilette integrieren*“, „*Erhöhung der Aufenthaltsqualität, ggf. Platzgestaltung/Straßenraumgestaltung, jedoch Buswendeplatz*“ (Maßnahme O.T.2).

2.6. **Weitere Rechtsvorschriften Bayerisches Feuerwehrgesetz**

Die Gemeinde hat die Pflichtaufgabe, dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen geleistet ausreichende technische Hilfe bei sonstigen geleistet. Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden innerhalb der Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2.7. **Demographie¹²**

Am 31.12.2025¹³ gab es 792 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,14 Einwohnern je Wohnung. Die Wohnfläche betrug dabei 61,6 m² pro Einwohner bzw. 131,6 m² pro Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von den Einwohnern lebten 77,39% in Einfamilienhäusern, 15,65% in Zweifamilienhäusern und 6,96% in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Mittelstetten gibt es zum 01.03.2026 eine Kindertageseinrichtung mit 112 genehmigten Plätzen, in der 98 Kinder betreuten werden.

Von den insgesamt 1.691 Einwohnern sind 17,03% unter 18 Jahre alt, 51,27% gehören zur Altersgruppe von 18 bis unter 65 Jahren und 31,70% sind älter als 65 Jahre.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mithilfe einer Maßzahl (J¹⁴) dar. In den west-europäischen Ländern treten dabei stets negative Werte auf. Das bedeutet, dass der Anteil der über 50-jährigen größer ist als der der Kinder unter 14 Jahren. In Mittelstetten liegt der errechnete Wert im Jahr 2025 bei -0,84. Damit ist die Bevölkerung älter als der Durchschnitt von Bayern (-0,70), von Oberbayern (-0,61) und des Landkreises Fürstentum Bruck (-0,78).

In den Jahren 2015 bis 2024 betrug der Wanderungssaldo (**Abwanderung**) jährlich **-3 Einwohner**, während die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung bei **einem Einwohner** lag. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2026 bis 2037 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise¹⁵ mit 0,3% Wachstum pro Jahr¹⁶ und damit etwa **5 Einwohnern** ermittelt.

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2016 und 2025 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,06% mit einer jährlichen Zunahme von etwa **einem Einwohner**. Der Demographie-Spiegel¹⁷ geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,13% mit jährlich etwa **zwei Einwohnern** aus.

¹⁰ OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeindeentwicklungskonzept. Erläuterungsbericht vom 23.05.2023

¹¹ OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck vom 09.12.2021

¹² www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 09/2026

¹³ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 09/2026

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

¹⁵ 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

¹⁶ 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)

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Mittelstetten Berechnung bis 2038, 04/2026

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum von 2025 bis zum Jahr 2044¹⁸ für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „stabiles“ Bevölkerungswachstum (ca. -1,37%) und einem durchschnittliches jährliches Bevölkerungsschrumpfen von etwa -0,07%.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹⁹ geht, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Fürstenfeldbruck von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1% aus. Dieser Wert liegt über der Planungsregion München mit 7,9% beziehungsweise des Freistaates Bayern mit 3,4%.

2.8. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte²⁰

Im Jahr 2025 waren in Mittelstetten 766 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte²¹ gemeldet. Von diesen arbeiteten nur 123 Personen (16,1%) am Wohnort, während 643 Personen (83,9%) außerhalb des Wohnortes tätig waren und somit als „Auspendler“ zu betrachten sind. Damit liegt die Gemeinde im Vergleich zu den übrigen 22 Kommunen des Landkreises auf dem 22. Platz hinsichtlich der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort und damit unter dem Durchschnitt des Landkreises Fürstenfeldbruck (62,0% Beschäftigte am Wohnort und 38,0% Auspendler).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in den letzten zehn Jahren um 104 Personen von 662 im Jahr 2015) auf 766 und damit um 15,7%. Die Anzel der Beschäftigten am Arbeitsort verringert sich hingegen um sechs Personen, was einen Rückgang von 4,7% entspricht.

2.9. Änderungsbereich

Bestand	
	Abb. 5: DOP20 vom 07.09.2025, rot: Lage des Änderungsbereiches, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.000) Größe und Beschaffenheit Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 181/1, eine annähernd rechteckige Fläche von 0,233 ha mit den Kernabmessungen von etwa 35 m auf 65 m. Das Gelände fällt von Südwesten (ca. 518,5 m ü.NHN) nach Nordosten (ca. 515,5 m ü.NHN) um etwa 3,0 Höhenmeter ab, was eine Neigung von ungefähr 3,9% entspricht. Das Grundstück wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 04/2026

¹⁹ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

²⁰ www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html Datenabruf 09/2026

²¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, A VI 5 | 2022, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni 2022, Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 08/2023

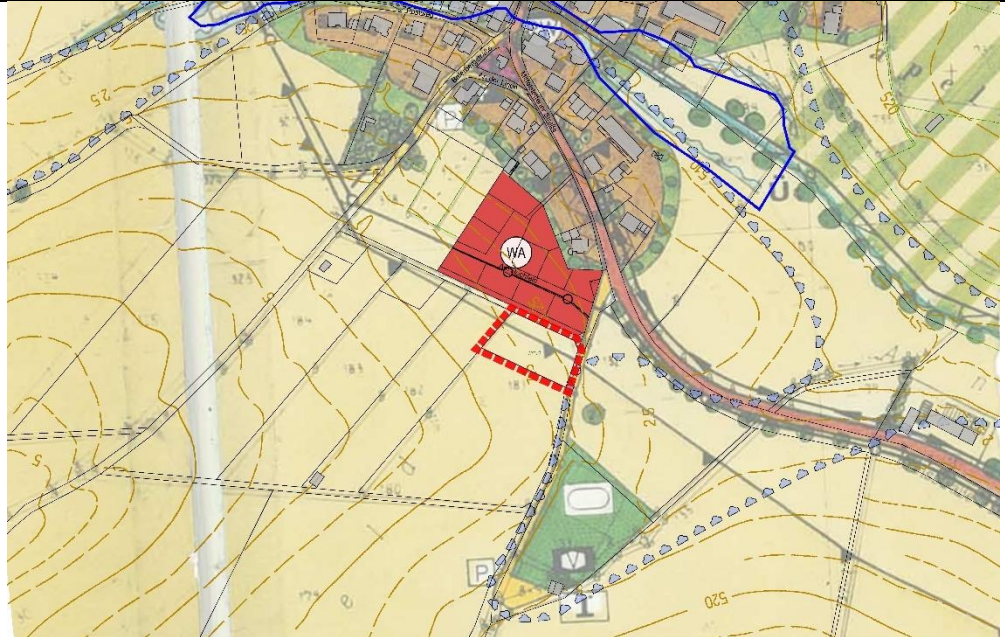
	Verkehr Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den im Osten verlaufenden öffentlicher Feld-/Waldweg „Zum Bergfeld“, der im Norden an die Kreisstraße FFB 4 (Mittelstettener Straße) anschließt.
Vorbelastung des Plangebietes	Altlasten Seitens der Gemeinde liegen keine Unterlagen oder Erkenntnisse zu Altlasten beziehungsweise Altlastenstandorte vor.
	Kampfmittel Von Seiten der Gemeinde liegen keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung vor.
	Sport- und Freizeitgeräusch Südlich des Änderungsbereichs befindet sich auf der Fl.-Nr. 133 zunächst die Sportanlage des SV Tegernbach. Etwa 60 Metern entfernt liegt ein Fußballplatz (Rasenspielfeld), der nur sporadisch als Bolzplatz genutzt wird. Weiter südlich, ungefähr 145 Meter vom Änderungsbereich entfernt, befindet sich eine Sommerstockbahn. Nach Angaben des 1. Vorstandes der Stocksützen aus dem Jahr 2019 finden die Trainingszeiten dienstags von 19:00 bis 21:00 Uhr statt. Zudem werden jährlich vier Turniere an Freitagen und Samstagen von 8:30 bis 21:00 Uhr ausgetragen sowie an einem Sonntag im Jahr ein „Jedermann“-Turnier für alle Tegernbacher angeboten.
Weitere Rechtsvorschriften	Denkmalschutz Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²² sind innerhalb des Änderungsbereichs beziehungsweise in dessen näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Im weiteren Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert: - D-1-79-137-7 (nördlich des Änderungsbereichs in ca. 325 Metern Entfernung) <i>Kath. Filialkirche St. Stephan und Magdalena, Turmerdgeschoss und Langhaus einer romanische Chorturmanlage des 12./13. Jh., angefügte Sakristei und barockes Turmobergeschoss mit Zwiebelhaube 1774; mit Ausstattung.</i> <i>Keine Einschränkung gemäß Art. 2 Satz 2 BayDSchG</i> <i>Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.</i> - D-1-7732-0142 (nördlich des Änderungsbereichs in ca. 315 Metern Entfernung) <i>Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan und Magdalena in Tegernbach und ihres Vorgängerbau.</i> <i>Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.</i>
	Wasserecht Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas²³ liegt der Änderungsbereich weder in einem amtlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet“ noch in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)“. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, aus Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder aus Hochwasserentstehungsgebieten vor.
	Naturschutzrecht Gemäß dem Datenabruf im Bayernatlas²⁴ bzw. im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz²⁵ sind im Änderungsbereich keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturparke und Biotopflächen, kartiert.

²² www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 10/2023, Denkmalliste vom 12.10.2023

²³ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 10/2023

²⁴ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 10/2023

²⁵ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 10/2023

Natürliche Grundlagen	Boden Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern²⁶ liegt der Änderungsbereich im Bereich Nr. 5: „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“.
	Gefahrenhinweiskarte Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat eine Gefahrenhinweiskarte für Bayern sowie für den Landkreis Fürstentumbrück erstellt. Diese Karten weisen auf geologisch bedingte Gefahren durch Massenbewegungen hin, darunter Steinschlag, Felssturz, Rutschungen und Erdfälle. Es wird allgemein erwartet, dass infolge des Klimawandels, etwa durch vermehrte Starkregenereignisse, die Häufigkeit solcher Massenbewegungen zunimmt. Nach der Modellierung und Kartierung des LfU²⁷ liegen für Mittelstetten keine Daten zu Gefahrenhinweisflächen vor.
	Oberirdische Gewässer Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich (im Nordosten etwa 515,5 m ü.NHN) und unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist der Burggraben beziehungsweise Tegernbach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 1648112). Dieser fließt nordnordöstlich in ungefähr 205 Meter Entfernung auf einer Höhenlage von etwa 509,0 m ü.NHN nach Osten.
	Oberflächenabfluss/Sturzfluten Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“²⁸ des Landesamtes für Umwelt liefert erste Einschätzungen zu möglichen Gefahren. Im Änderungsbereich sind weder ein „potentieller Fließweg bei Starkregen“ noch „Geländesenken und potentielle Aufstaubereich“ vermerkt.
	Grundwasser Im Änderungsbereich beziehungsweise in dessen Nähe sind keine Messtellen des staatlichen Grundnetz-Messstellen der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“²⁹ liegt der Änderungsbereich innerhalb der Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“. Daher ist mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand von weniger als 3,0 m unter der Geländeoberfläche zu rechnen.
Gemeindliche Pläne	

²⁶ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 10/2023

²⁷ LfU: Bayerische Landesamt für Umwelt, Anlage zum LfU-Schreiben, AZ 102-8771.5037-97242/2025 vom 03.02.2026

²⁸ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 02/2024

²⁹ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 10/2023

	Abb. 6: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan inkl. der 3./4. Änderung und 1. Berichtigung, Digitale Höhenkarte, Grenze des wassersensiblen Bereichs, rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000) Flächennutzungsplan Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“, überlagert mit „<i>Hauptwasserleitung</i>“ dar. Der Änderungsbereich wird umgeben von: - Im Norden durch ein „<i>Allgemeines Wohngebiet</i>“, - im Osten durch „<i>örtliche Straße</i>“ darüber hinaus durch „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“, - im Süden durch eine „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“ darüber hinaus „<i>Grünfläche</i>“ mit der Zweckbestimmung „<i>Sportplatz</i>“ und - im Westen durch eine „<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>“.
Planungsrecht	Vorhandenes Planungsrecht Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3. UMWELTBERICHT

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden und dazu aufgefordert, sich auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu äußern.

3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortentscheidung)

Für die Ansiedlung einer Feuerwehr stehen planungsrechtlich Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung, Dorf-, Misch-, Gewerbegebieten und sogar Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zur Verfügung.

Im Vorfeld des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans fanden Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck zur Eignung der vorgeschlagenen Grundstücke statt. Die im Jahr 2019 vorgeschlagene erste Standortüberlegung wurde verworfen. Im Jahr 2023 wurden daraufhin zwei weitere Standorte am südlichen Ortseingang vorgeschlagen, von denen das Landratsamt den aktuellen Standort bevorzugte. Daraufhin leitet die Gemeinde den Kauf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 118 in die Wege. Da die neugebildete Fl.-Nr. 118/1 (Änderungsbereich) als geeigneter Standort der öffentlichen Hand zur Verfügung steht, hält die Gemeinde es für übertrieben, auf das Privatgrundstück des zweiten Standortes zurückzugreifen.

4. PLANINHALT

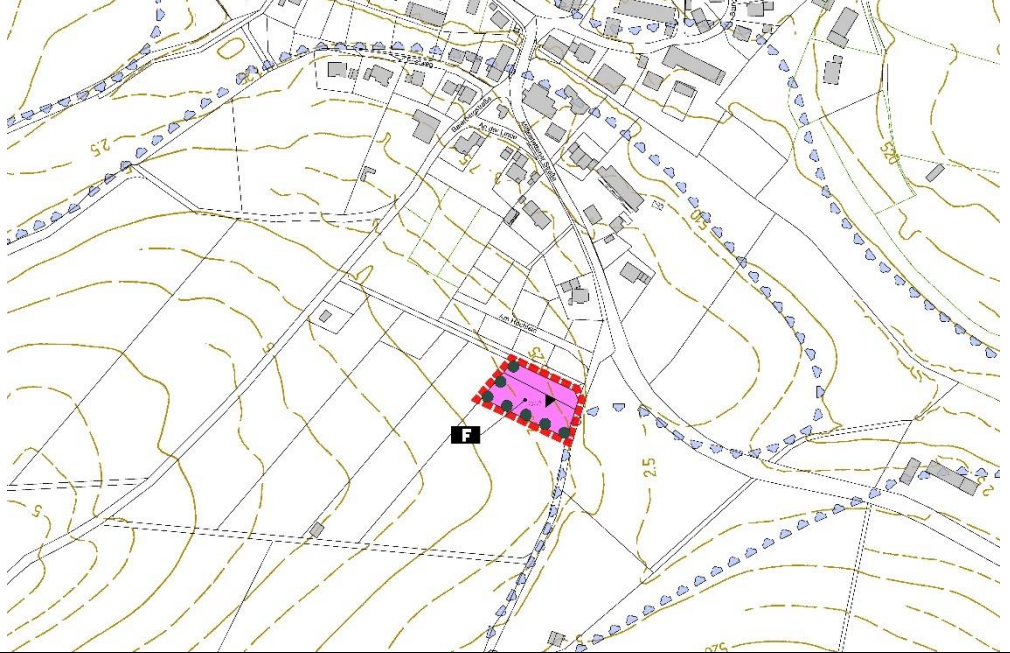
4.1. Darstellungssystematik

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinngemäß ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

⁴⁰ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003

⁴¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003

4.2. Änderungsbereich

Darstellungen	
	Abb. 7: 8. Änderung des Flächennutzungsplans rot: Umgriff des Änderungsbereichs, blau: Überschwemmungsgebiet, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000) Der Änderungsbereich wird als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ (eigentlich „Flächen für den Gemeinbedarf“) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt und dient der Sicherung des neuen Standortes des Feuerwehrgerätehauses. Überlagert wird dies von der von Westen nach Osten verlaufenden „Hauptwasserleitung“. Um die bauliche Entwicklung der „Baufläche für Gemeinbedarf“ nach Süden und Westen zur freien Landschaft abzugrenzen, sind „Baume geplant“ als Überlagerung dargestellt.
Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	Bau- und Flurbestand Höhenlinien aus der Digitalen Höhenkarte Grenze des wassersensiblen Bereichs, außerhalb des Änderungsbereichs

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,233 ha	100,0%		
Baufläche für den Gemeinbedarf			ca. 0,233 ha	100,00%
Summe	ca. 0,233 ha	100,0%	ca. 0,233 ha	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung im Änderungsbereich

Gebietsart		Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
		Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
	Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,044 ha	13,8%	ca. 2,044 ha	13,5%
	Dorfgebiet	ca. 12,653 ha	85,2%	ca. 12,653 ha	83,9%
	Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,159 ha	1,1%	ca. 0,392 ha	2,6%
Gesamt Ortsteil Tegernbach		ca. 14,855 ha	100,0%	ca. 15,088 ha	100,0%
Veränderung in Tegernbach				ca. 0,233 ha	1,6%

Tab. 2: Flächenänderung FNP durch 8. Berichtigung

Durch die Neudarstellung der „Baufläche für Gemeinbedarf“ erhöhen sich im Ortsteil Tegernbach die Flächen der Baugebiete und Gemeinbedarf um etwa **1,6%** auf insgesamt 15,09 ha. Diese Steigerung ist angesichts der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrstandorts als angemessen zu bewerten.

5.2. Synopsenplan

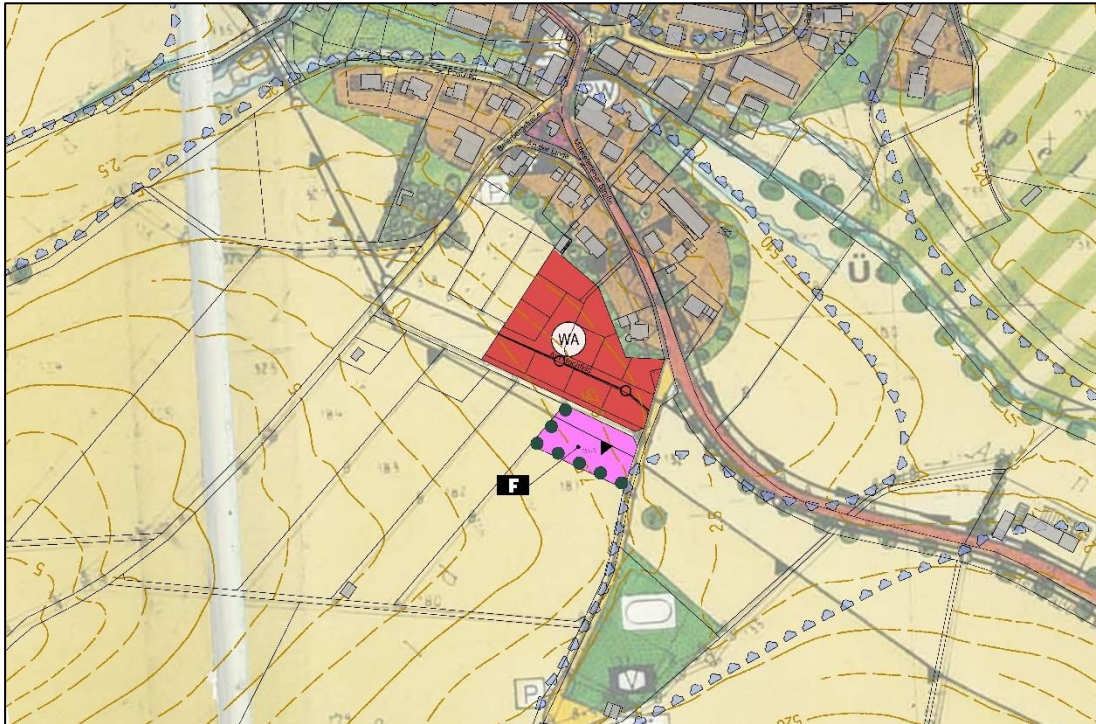


Abb. 8: Synopse des Flächennutzungsplans mit 3. Änderung und 1. Berichtigung, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)

6. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

6.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

6.1.1. 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, Buslinie 839 (Tegernbach - Mammendorf - Fürstenfeldbruck)

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

6.1.2. **Bestehende Flächenpotentiale in der Gemeinde**

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Baurecht besteht

Für die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses stehen grundsätzlich Bauflächen für den Gemeinbedarf, Dorf- und Mischgebiete, Gewerbegebiete sowie bedingt Allgemeine Wohngebiete zur Verfügung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Tegernbach keine Gewerbegebietsflächen oder Mischgebietsflächen dargestellt. Somit verbleiben zwei Fläche, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden können :

- Am Ende des Kapellenwegs Dorfgebiet (MD) mit ca. 0,11 ha und
- Nördliche Ortseingang östlich der Rieder Straße Dorfgebiet (MD) mit ca. 0,09 ha.

Eine Nutzung dieser Flächen scheitert jedoch an den jeweils geringen Flächengrößen und dem privaten Eigentum, insbesondere da ein geeigneter Standort der öffentlichen Hand vorhanden ist.

Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht

Im Ortsbereich von Tegernbach sind 12 Baulücken mit ca. 0,768 ha in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ vorhanden:

- 2 Baulücken BBP „Heckelbergweg“ i.d.F. vom 10.05.1999 mit insgesamt ca. 2.400 m²,
 - 10 Baulücken BBP „Am Hochfeld“ i.d.F. vom 09.01.2023 mit insgesamt ca. 5.275 m²,
- und 4 Baulücken mit ca. 0,28 ha im dargestellten „Dorfgebiet“:
- 4 Baulücken OAS „Tegernbach“ i.d.F. vom 23.04./29.05.1981 einschließlich der 1. bis 7. Erweiterung mit insgesamt ca. 2.805 m².

Eine Nutzung dieser Flächen scheitert an den jeweils geringen Grundstücksgröße und dem privaten Eigentum, insbesondere da ein geeigneter Standort der öffentlichen Hand vorhanden ist.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Außer die oben angeführten unbebauten Flächen sind keine weiteren Baulücken vorhanden.

Im Rahmen des Vitalitätschecks⁴² wurden sieben klassische Baulücken mit einer Flächengröße von etwa 0,9 ha sowie elf geringfügig bebaute Grundstücke mit einer Flächengröße von 2,4 ha kartiert. Insgesamt wurden somit **18 Grundstücke** mit einer **Fläche von 3,3 ha** erfasst. Aufgrund der pauschalen Vorgehensweise im Vitalitätscheck müssen bei genauerer Betrachtung einerseits die Baulücken außerhalb der Ortsabrundungssatzung und innerhalb des HQ₁₀₀ ausgeschlossen werden. Andererseits ergab sich eine Erhöhung durch die unbebauten Grundstücke des kürzlich erschlossenen Baugebiets „Am Hochfeld“. Dadurch sind nun 16 Baulücken auf 1,05 ha vorhanden. Da sich aufgrund der Ortsrandlage mehrerer geringfügig bebauten Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteilung weiterer Anpassungsbedarf ergab, konnten nur noch sechs Grundstücke mit einer Fläche von 1,55 ha berücksichtigt werden. In Summe ergeben sich somit **20 Grundstücke** mit einer Fläche von **2,60 ha**.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Der Vitalitätscheck geht von keiner Hofstelle mit Restnutzung, keinen leerstehenden Hofstellen und keinen leerstehenden Wohngebäuden aus.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Für das Feuerwehrgerätehaus wäre die Beibehaltung des Standortes Fl.-Nrn. 5 (An der Linde HsNr. 2) mit einer Grundfläche von etwa 58 m²) theoretisch denkbar. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße von etwa 508 m² sowie der ungünstigen, dreieckig geschnittenen Form ist eine Nachverdichtung nur in die Höhe möglich. Dies scheitert allerdings am erforderlichen ebenerdigen Flächenbedarf von 350 m² für das Feuerwehrgerätehaus. Insbesondere können eine kleine Übungsfläche, getrennte Zufahrten, Stauräume vor der Fahrzeughalle und Parkplätze für Einsatzkräfte nicht untergebracht werden können.

Damit ist die Möglichkeit einer Nachverdichtung nicht gegeben.

6.1.3. **Neuausweisung**

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen reichen nicht aus, um auf die Neuausweisung einer Fläche für die Feuerwehr zu verzichten und somit den kurz- und mittelfristig steigenden Platzbedarf der Ortsfeuerwehr zu decken.

Ebenso ermöglicht der gewählte Standort am südlichen Ortsrand von Tegernbach, in Nähe des bisherigen Standortes, eine Anbindung über an das überörtliche, klassifizierte Straßennetz.

⁴² OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Gemeinde Mittelstetten, Vitalitätscheck vom 09.12.2021

6.2. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Gemäß dem Baugesetzbuch hat die Innenentwicklung Vorrang (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Zudem gelten erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Diese Schutzgebote betonen die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen verfügt über eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit⁴³. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker (L5D) 56/52⁴⁴) ist somit vertretbar. Auch da die Ackerwertzahl knapp unter dem Durchschnitt im Landkreis Fürstfeldbruck (durchschnittliche Ackerwertzahl 54)⁴⁵ liegt.

6.3. Hochwasservorsorge

Die Belange der Hochwasservorsorge – insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden – werden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die wachsende Bedeutung des Hochwasserschutzes, vor allem im Hinblick auf Starkregenereignisse.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand auf zwischen 518,5 m ü.NHN und 515,5 m ü.NHN. Der Burggraben beziehungsweise Tegernbach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 1648112), fließt etwa 205 Meter nördlich des Änderungsbereichs in östlicher Richtung auf rund 507,5 m ü.NHN. Aufgrund dieser Lage sind Gefahren durch Flusshochwasser als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Hinsichtlich Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Die Hinweiskarte „*Oberflächenabfluss und Sturzfluten*“ des Landesamtes für Umwelt weist innerhalb des Änderungsbereiches keine Darstellungen auf. Da das Gelände nach Nordosten abfällt, ist mit wild abfließendem Wasser aus den südlichen landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen, weshalb eine Beeinträchtigung durchaus möglich ist. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens beziehungsweise des bauordnungsrechtlichen Verfahrens (Abschichtung) können mögliche Fließwege berücksichtigt werden.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes muss aufgrund der Darstellung als „*potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet*“ von einem niedrigem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Damit ist eine Beeinträchtigung durch hoch anstehendes Grundwasser durchaus möglich. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahrens (Abschichtung) kann die Grundwassersituation durch ein Baugrundgutachten genauer untersucht und durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden, beispielsweise durch die Höhenlage der Erdgeschosse und der Lichtschächte, den Verzicht auf Kellerräume oder wasserdichte Keller.

6.4. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind im Baugesetzbuch ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung genannt. Ergänzt wurde dies mit der „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5 BauGB. Beide Regelungen unterstreichen die gestiegene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis qualitativ auf. Sie erhalten jedoch **keinen Vorrang** vor anderen Belangen. Ein Optimierungsgebot oder ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot besteht nicht. Diese sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Da der Flächennutzungsplan ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument ist, dient er auch zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung von Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien sowie
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz beziehungsweise klimarelevanter Grün- und Freiflächen.

⁴³ atlas.bayern.de; Suchfunktion „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“, Klasse 3 „mittel“ Datenabruf 08/2026

⁴⁴ Bodenart L = Lehm | Zusandsstufe 5 = Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit | Entstehung D: Diluvium | Wertzahl 56/52 Boden-/Ackerzahl

⁴⁵ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans kann nur die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches berücksichtigt werden. Die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung lässt sich jedoch aufgrund des räumlichen Erweiterungsbedarfes der Feuerwehr nicht umsetzen.

Auch die Standortplanung für erneuerbare Energien kann wegen der kleinen Gebietsgröße nicht umgesetzt werden, gleiches gilt für die Sicherung von Flächen zum Hochwasserschutz beziehungsweise von klimarelevanten Grün- und Freiflächen, die aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs keine Berücksichtigung finden.

6.5. Schalltechnische Verträglichkeit

Vom Feuerwehrgerätehaus gehen durch gelegentliche Einsätze, vor allem in der Nacht, Störungen aus. Da das Gebäude der Gemeinde zur Erfüllung ihrer gesetzlich zugewiesenen Aufgabe im Brandschutz dient. Diese Aufgabenzuweisung erfordert die Errichtung von Feuerwehrgerätehäuser in kleinen Orten, insbesondere in der Nähe der schützenswerten Wohnbebauung. Eine enge Anbindung an das Wohnumfeld ist besonders wichtig, da die Anfahrt- und Ausrückzeiten bei einer mit Freiwilligen besetzten Ortsfeuerwehr in engem Zusammenhang stehen. Zugleich dient das Feuerwehrgerätehaus dem städtebaulichen Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Da das zukünftige Feuerwehrgerätehaus in Größe und Ausstattung maßgeblich dem effektiven Brandschutz der näheren Umgebung dient, hält die Gemeinde das Gerätehaus als Anlage der Verwaltung in direkter Nachbarschaft zum festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ des Bebauungsplans „Am Hochfeld“ für durchaus verträglich.

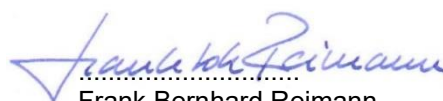
6.6. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplans entstehen sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Mittelstetten,

.....
Evelyn Dürmeier
Erster Bürgermeisterin

Fürstenfeldbruck



.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner,
Planverfasser

