

Gemeinde Mittelstetten



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

9. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 29. September 2025
Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

Schriftführerin:

3. Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Mittelstetten ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Erwin Lauchner
Dritte Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier
Renate Anzenhofer
Marco Bodin
Friedrich Kiser
Sebastian Klingl
Ramona Kurz
Michael Peil
Klaus Pschebezin
Michael Robeller
Andreas Spörl

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Gebhard Dörr

Urlaub

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.09.2025
TOP 3.	Bauleitplanung; 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr“ zur Ausweisung eines Standortes für ein Feuerwehrhaus in Mittelstetten auf Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Feststellungsbeschluss
TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Standortes für ein gemeindliches Feuerwehrhaus in Mittelstetten auf dem Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten Aufstellungsbeschluss
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 010/2025 vom 03.09.2025 Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und einem Stellplatz Bauort: Hauptstraße 14 ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Mittelstetten
TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 011/2025 vom 01.09.2025 Vorhaben: Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von Dachgauben Bauort: Ziegelstadelweg 3 ,Fl.Nr.: 1059 Gmk. Mittelstetten
TOP 7.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 8.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Keine

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.09.2025

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 01.09.2025.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 3. Bauleitplanung;

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr“ zur Ausweisung eines Standortes für ein Feuerwehrhaus in Mittelstetten auf Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten
Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss**

Sachvortrag:

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt **39 Behörden** bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Vereinigung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) elektronisch um Stellungnahme in der Zeit vom 03.06.2025 bis 11.07.2025 (E-Mail vom 03.06.2025 – 09:01) gebeten.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange etc. haben **25 keine Stellungnahme** abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Immobilien Freistaat Bayern
4. Erzbischöfliches Ordinariat München
5. Katholisches Pfarramt
6. Staatliches Schulamt
7. Kreisjugendring FFB
8. Bayerischer Bauernverband
9. Telefónica Germany
10. Bund Naturschutz Bayern e.V
11. Deutsche Telekom
12. Energienetze Bayern
13. Landesbund für Vogelschutz
14. Kreisheimatpflegerin
15. Zweckverband zur Wasserversorgung
16. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
17. Amt für Ländliche Entwicklung
18. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
19. Remondis GmbH&Co.KG

20. Freiwillige Feuerwehr Mittelstetten
21. Abt. II/1 Kämmerei der VG Mammendorf
22. Abt. III/1 Bauamt der VG Mammendorf
23. Abt. IV/2 Ordnungsamt/Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
24. miecom-Netzservice GmbH
25. ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub

Keine Einwände vorgebracht haben **9 Behörden** bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 16.06.2025
2. Staatliches Bauamt Freising, E-Mail vom 02.07.2025 (08:35)
3. Regionaler Planungsverband, E-Mail vom 07.07.2025 (09:33)
4. Bischöfliche Finanzkammer, E-Mail vom 06.06.2025 (13:06)
5. Industrie- und Handelskammer München, E-Mail vom 10.07.2025 (18:35)
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 07.07.2025 (15:44)
7. bayernets GmbH, Schreiben 03.06.2025
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 23.06.2025 (13:53)
9. BAIUDBw (Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr) Abt Infra, Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD), E-Mail vom 20.06.2025 (09:41)

5 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange etc. haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind, vorgebracht:

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 11.07.2025
2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle, Schreiben 10.07.2025
3. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 11.06.2025 (14:25)
4. Bayernwerk netz, E-Mail 03.06.2025 (11:29)
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.07.2025

II. Beschluss:

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Allgemeine Vorbemerkung:

Ein Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und damit auch seine Änderung stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße, entscheidend. Auf Grund der Planungshierarchie schließen sich weitere Planungsebenen, wie der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung), das Genehmigungsverfahren und der Bauvollzug (mit Eingabe- und Ausführungsplanungen) mit unterschiedlichen Akteuren (Gemeinde, Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer etc.) an.

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 11.07.2025

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehr Mittelstetten zu schaffen.

Im Unterschied zur vorherigen Planung wurden redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

(1) Ortsplanung

Aus ortsteilplanerischer Sicht wird die Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Ortsrandlage sowie der Erweiterung in den Außenbereich weiterhin kritisch gesehen.

Da aufgrund der Planungstiefe keinerlei Aussagen zum Maß der Nutzung (Wand- und Firsthöhe, überbaubare Grundstücksfläche, evtl. Schlauchturm etc.) sowie zur Situierung des Baukörpers

erfolgen, ist eine abschließende Einschätzung zur städtebaulichen Wirkung des neuen Feuerwehrhauses noch nicht möglich. Ein entsprechender Bebauungsplan „Feuerwehr“ befindet sich laut Begründung in Planung.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung des Landratsamtes zur Ortsplanung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes, unter anderem durch die Bebauung Angerweg HsNr. 6 (Fl.-Nr. 730/2) und der Lage in einer Außenbereichsbucht kann die ortsteilplanerische Kritik nicht nachvollzogen werden. Die Einbindung nach Süden wird durch die Darstellung von „Bäume geplant“ vorbereitet. Sollte es sich dennoch um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds handeln, ist dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier in Form der Sicherstellung des flächendeckenden und bedarfsgerechten Brandschutzes, und der Erhöhung der Leistungsfähigkeit der gemeindlichen Feuerwehr Vorrang zu gewähren. Die Themen der Höhe der baulichen Anlage, der Kubatur und der Einbindung in die umliegende Landschaft berühren nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10: 2 Stimmen

(2) Erschließung

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Die Erschließung über den im festgesetzten Ü-Gebiet befindlichen Angerweg ist aus Sicht des Bauamtes problematisch.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung des Landratsamtes zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10 : 2 Stimmen

(3) Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Entgegen Ihrer Ausführungen in der Abwägung empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit weiterhin die Verfahrensvermerke unter 2., nach der Genehmigung, um die Ausfertigung mit Unterschrift des 1. Bürgermeisters sowie dem Dienstsiegel zu ergänzen. Gerichte und Fachkommentare wie Ernst/Zinkhahn raten zu dieser etablierten Verwaltungspraxis, auch wenn es sich beim Flächennutzungsplan um keine Satzung handelt und es keine gesetzliche Verpflichtung gibt (vergleiche auch Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung, welche ab sofort als rein digitales Nachschlagewerk online verfügbar sind (<https://www.planungshilfen.bavem.de/>)).

Zu 3.:

Es sollte ergänzt werden, dass die in Kraft getretene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. auf der Internetseite der Gemeinde Mittelstetten einsehbar ist.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen des Landratsamtes zu den Verfahrensvermerken werden zur Kenntnis genommen.

Zur Thematik Ausfertigungsvermerk wird nicht substantiiert vorgebracht, auf welcher Rechtsgrundlage dies beruht, denn nur Satzungen oder Verordnungen sind nach Art. 26 Abs. 1 Satz 1 GO auszufertigen. Da es sich beim Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Bebauungsplan um keine Satzung handelt, ist der Ausfertigungsvermerk (mit Ausnahme von Ausschlusswirkungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB) entbehrlich.

Auch ist eine gesetzliche Pflicht zur Dokumentation der Verfahrensschritte auf dem Plan nicht erkennbar. Damit wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Verfahrensvermerken um bloße Hinweise handelt, die an keiner Rechtskraftwirkung teilnehmen. Somit kann formal darauf verzichtet werden.

Sollte es rechtlich geboten sein, kann die Genehmigungsbehörde den Ausfertigungsvermerk, beauftragen.

Eine Ergänzung von Ziffer 3 um den § 6a Abs. 2 BauGB (§ 6 Abs 5 Satz 2 BauGB: „*Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.*“) wird für die Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes ebenso nicht notwendig erachtet. Selbst in dem zitierten Muster der Verfahrensvermerke

der Planungshilfen

(https://www.planungshilfen.bayern.de/media/pages/service/formblaetter/686cc0daff-1746439417/03_planungshilfen_formblatt_verfahrensvermerk-flaechennutzungsplan.docx)

ist diese Formulierung nicht vorgesehen. Selbst im Muster der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Planungshilfen

(https://www.planungshilfen.bayern.de/media/pages/service/formblaetter/a0646bc5d7-1747661966/07_planungshilfen_formblatt_genehmigung-fnp.docx) wird dies nicht vorgeschlagen.

Entsprechend des Muster-Einführungserlasses zum BauGBÄndG 2017 vom 28.09.2017 wird in Ziffer 3.3.2 ausgeführt: „*Die Regelung ist nicht obligatorisch, sondern belässt den Gemeinden ausdrücklich einen Entscheidungsspielraum, um keine Betroffenheit nach Artikel 4 Absatz 6 der Richtlinie 2007/2/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. März 2007 zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE) (ABl. L 108 vom 25.4.2007, S. 1) auszulösen.*“

Auch bestehen gegen die gewünschte Formulierung „*in Kraft getreten*“ Bedenken, da beim Flächennutzungsplan nur von einer „*Rechtswirkung*“ ausgegangen wird.

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

(4) Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlasten Verdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für das betroffene Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 – Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen und wurde bereits in der Begründung (Entwurf i.d.F. vom 10.02.2025) berücksichtigt.

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

(5) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

(6) Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 7. Änderung des FNP keine Einwände.

(8) Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Immissionsschutz bzw. zum Naturschutz und zur Landschaftspflege und des Straßenverkehrsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

(7) Wasserrecht

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Änderungsbereich nördlich an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Glonn grenzt und somit potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigen Abfluss zu erwarten sind. Zudem befindet sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich.

Der Feldweg „Angerweg“ darf als baulichen Anlage der Verkehrsinfrastruktur nur hochwasserangepasst erweitert werden (§ 78 Abs. 7 WHG). Auswirkungen auf den bestehenden, natürlichen Retentionsraum sind auszugleichen (§ 77 WHG).

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen. Das Thema potentielle Fließwege bei Starkregen und wassersensibler Bereich wurde bereits in der Begründung (Entwurf i.d.F. vom 10.02.2025) berücksichtigt. Der mögliche Ausbau des Angerweges – soweit erforderlich - betrifft nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10 : 2 Stimmen

(9) Kreisstraßenverwaltung

Da sich aus Sicht der Tiefbauverwaltung keine Änderungen seit unserer Stellungnahme vom 16.08.2024 [wohl gemeint im gemeinsamen Schreiben des Landratsamtes vom 27.09.2024 zusammengefasst] ergeben haben, verweisen wir auf diese Stellungnahme.

Die Stellungnahme im Schreiben vom 27.09.2024 lautete:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr“ in der Gemeinde Mittelstetten.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke nach RAST wird empfohlen.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen der Kreisstraßenverwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Freihaltung der Sichtfelder – soweit erforderlich - betrifft nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung - Brandschutzdienststelle, Schreiben 10.07.2025

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Erschließung:

Das geplante Feuerwehrhaus liegt zwar außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, eine gesicherte Zufahrt für die Einsatzkräfte zum Feuerwehrgerätehaus und eine gesicherte Abfahrt für die Einsatzfahrzeuge vom Gerätehaus sind unverzichtbar und müssen jederzeit gewährleitet sein.

Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Fassung vom 10.02.2025) beschrieben sind die Straßen und Wege der als Alternative angeführten Zu- und Abfahrten ggf. zu verbreitern.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen der Öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landratsamtes zur Erreichbarkeit werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in der Begründung (Entwurf i.d.F. vom 10.02.2025) berücksichtigt. Der mögliche Ausbau des Erschließungsstraßen – soweit erforderlich - betrifft nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung). Da der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, betrifft die Erschließung nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

Sollten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses staatliche Fördermittel beantragt werden, wird empfohlen bereits jetzt schon mit der Regierung von Oberbayern abzuklären, ob eine Förderung der Maßnahme bei der vorgesehenen Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses möglich ist.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zu staatlichen Fördermitteln wird zur Kenntnis genommen. Der Neubau des Feuerwehrhauses und dessen Finanzierung betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser, (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

- (1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
- (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

²Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achtseinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter)

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können, (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten /zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrposten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrposten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 [BayFwG] die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasser- versorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN, EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220 (wohl gemeint DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Behandlungsvorschlag:

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zur gemeindlichen Feuerwehr, Verkehrsflächen & Zugänglichkeit und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10 : 2 Stimmen

3. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 11.06.2025 (14:25)

(1) Überschwemmungsgebiet:

Die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet, zu den Fließwegen sowie zum Grundwasserstand werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird unter Punkt 2.8 die Zuwegung im Falle eines Hochwasserereignisses HQ₁₀₀ thematisiert.

Anhand der derzeitigen Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die Zuwegung über die Haupterschließung Feuerhausstraße -> Angerweg -> Neue Feuerwehr im Fall eines HQ₁₀₀ nicht mehr passierbar ist. In der Ausführung wird eine alternative Zuwegung skizziert. Wir können zuständigkeitsshalber keine abschließende Aussage treffen, ob diese aufgezeigte Zuwegung den Standards entspricht und verweisen auf den Kreisbrandrat sowie an das LRA - Referat für Sicherheit und Ordnung.

Wie in den Unterlagen erwähnt, liegt für die Glonn eine Festsetzung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjährliches Ereignis vor. Diese Ermittlung stammt aus den 1980er Jahren. Überschwemmungsflächen für ein extremes Hochwasser HQ_{extrem} sind dagegen nicht vorhanden. Eine Aussage, ob die Planungsfläche bei wesentlich höheren Ereignissen als HQ₁₀₀ ebenfalls betroffen ist, ist deshalb nicht möglich.

Eine Auswertung von Profilschnitten aus dem digitalen Geländemodell zeigt, dass eine zusätzlich Überflutung aus dem Nebengewässer am Angerweg eher unwahrscheinlich ist. Der angrenzende Weg selbst kann jedoch durchaus bei Hochwasser überströmt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Ein HQextrem bezeichnet ein sogenanntes Extremereignis, das rechnerisch in etwa einem eineinhalbachen hundertjährlichen Hochwassereignisse entspricht. Soweit Extremereignisse ermittelt worden sind, werden diese in Risikokarten dargestellt. Selbst bei der potenziellen Lage eines Bauvorhabens innerhalb eines Risikogebietes hat es keine rechtliche Auswirkung auf die Erteilung der Baugenehmigung. Auch eine gesonderte wasserrechtliche Antragstellung ist nicht erforderlich. Hier trifft jedoch die Verpflichtung zur Eigenvorsorge jedes vom Hochwasser Betroffenen kraft Gesetzes (§ 5 Abs. 2 WHG – Allgemeine Sorgfaltspflicht) zu (https://www.traunstein.com/sites/default/files/merkblatt_risikogebiet.pdf). Diese betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10 : 2 Stimmen

(2) Niederschlagswasserbeseitigung:

In der Begründung wird unter 3.2 erläutert, dass eine vollständige Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Es ist im folgenden Bebauungsplan eine Lösung/ Konzeption aufzuzeigen, wie das Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Eine fertige Planung ist im derzeitigen Planungsstand nicht notwendig.

Die Versiegelung des Planungsgebiets soll so gering wie möglich gehalten werden. Wir empfehlen zu prüfen, an welchen Stellen durchlässige Beläge und z.B. Gründächer verwendet werden können.

(3) Grundwasser:

Im vorliegenden Planungsstand werden keine Angaben getroffen, ob Kellerbauten o.a. geplant sind. Falls ja, muss im Bebauungsplan auf mögliche Auswirkungen eingegangen werden. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck erhält die Stellungnahme in CC.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10 : 2 Stimmen

4. Bayernwerk netz, E-Mail 03.06.2025 (11:29)

unserer Stellungnahme vom 14.08.2024 hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Das Schreiben vom 14.08.2024 mit Lageplan 1:1.334 lautete:

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

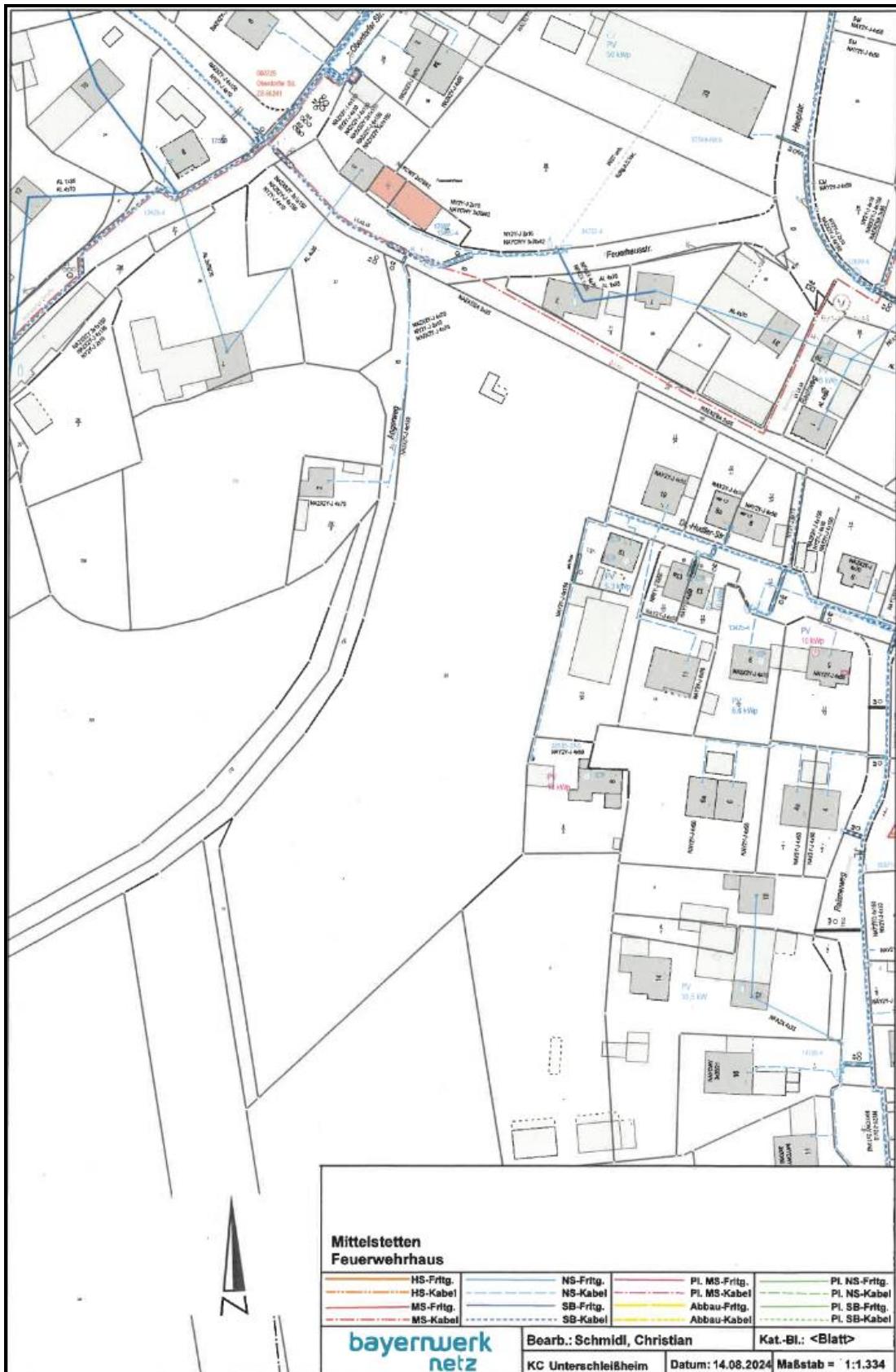
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 19 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.



Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen der Bayernwerke Netz AG werden zur Kenntnis genommen und betreffen nicht die Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes (siehe allgemeine Vorbemerkung).

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 10 : 2 Stimmen

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben 10.07.2025

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.a. Verfahren der Gemeinde Mittelstetten und nimmt die Abwägung ihrer Stellungnahme, die Ergebnisse der Gemeinderatssitzung am 10. Februar 2025 und die daraus hervorgehenden Ergänzungen, die in den Planentwurf Eingang gefunden haben, zur Kenntnis.

Die Stellungnahme vom September 2024 wird dennoch aufrecht erhalten und ist als erneut angeführt zu betrachten.

Das Schreiben der Handwerkskammer vom 20.09.2024 lautete:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Mittelstetten für die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ für die beabsichtigte Verlagerung der örtlichen Feuerwehr vom Standort Feuerhausstraße (u.a. aus Kapazitätsgründen) und Neuansiedlung am neuen Standort etwas südlich im westlichen Bereich des Hauptortes am Angerweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 23 TF Gem. Mittelstetten, welche im Rahmen der angestrebten Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden soll.

Von unserer Seite sind zu dem Planvorhaben keine Anmerkungen oder Einwände vorzubringen. Für das durch die Standortverlagerung freiwerdende Areal bitten wir die Gemeinde Mittelstetten, planerische Bemühungen um eine Ergänzung und Weiterentwicklung einer in den Nutzungsarten ausgewogenen dörflichen Mischnutzung, wie sie der Flächennutzungsplan für die angrenzenden Flächen vorgibt, fortzusetzen und das charakteristische Nebeneinander von Landwirtschaft nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu sichern und damit zu stärken. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Ortsteile bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen der Handwerkskammer werden zur Kenntnis genommen. Die Thematik der Nachfolgenutzung des bestehenden Feuerwehrstandortes wird in der Begründung Ziffer 2.4 Gemeindeentwicklungskonzept ausgeführt und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes.

Eine Änderung/Ergänzung der Planung ist diesbezüglich nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmung: 12 : 0 Stimmen

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Beschluss 1:

III. Feststellungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr“ auf der Teilfläche des Flurstücks 23 vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen.

Die in der Sitzung am 10.02.2025 (Billigungsbeschluss) gefassten Beschlüsse sind Bestandteil der Abwägung. Diese sind mit den vorstehenden Beschlüssen als Gesamtabwägung mit Datum 29.09.2025 zu betrachten.

Die festgestellte Fassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Fassung vom **29.09.2025**.

Der Gemeinderat Mittelstetten stellt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mittelstetten samt Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.09.2025 fest.

Die Verwaltung/Architekt wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen und beim Landratsamt Fürstenfeldbruck den Antrag zur Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 6 BauGB zu stellen sowie nach der Genehmigung die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt zu machen.

Den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Vereinigung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist das Ergebnis mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Standortes für ein gemeindliches Feuerwehrhaus in Mittelstetten auf dem Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten Aufstellungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung vom 05.02.2024 beschlossen, für ein geplantes Feuerwehrhaus auf dem Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten im unmittelbaren Anschluss an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die bestehende Bebauung an der Dr.-Hudler-Straße, ein Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

In der heutigen Sitzung (29.09.2025) soll der Feststellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden. Wesentliche Bedenken wurden nur aus Sicht der Ortsplanung sowie zur Erschließung über das Überschwemmungsgebiet vorgetragen. Diese können aus Sicht der Gemeinde abgewogen werden. Auf die entsprechenden Beschlussvorschläge hierzu wird verwiesen. Für eine Versagung der erforderlichen Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung liegen keine Anhaltspunkte vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese vom Landratsamt erteilt und die Änderung nach Bekanntmachung wirksam wird.

Um die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses zu schaffen, ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Ein GR warf die Frage auf, ob der Standort des Feuerwehrhauses im Hochwassergebiet tatsächlich zweckmäßig ist.

Eine GRin fragte nach, ob der alternative Zuweg über den Feldweg sicher nicht ausgebaut bzw. asphaltiert werden müsse.

Bgm. Ostermeier: Der alternative Zuweg muss ausgebaut bzw. verbreitert werden, aber nicht asphaltiert werden. Der Weg über die Angerbrücke bis zum neuen Feuerwehrhaus wird voraussichtlich asphaltiert.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und beschließt für die geplante Errichtung eines Feuerwehrhauses auf dem Flurstück 23 der Gemarkung Mittelstetten die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB .

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Feuerwehrhaus Mittelstetten“.

Mit den Planungsarbeiten soll das Planungsbüro Reimann aus Fürstenfeldbruck beauftragt werden.

Nach Ausarbeitung eines Vorentwurfes ist dieser dem Gemeinderat zur Zustimmung und Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 010/2025 vom 03.09.2025 Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und einem Stellplatz Bauort: Hauptstraße 14 ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Mittelstetten
---------------	---

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Carport und einem PKW Stellplatz.

In der Gemeinderatssitzung vom 12.04.2021 wurden bereits zwei Bauanträge auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten behandelt. Zum einen die Errichtung eines Pferdestalls. Das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde **nicht** erteilt. Der Antrag wurde daraufhin mit Bescheid vom 08.06.2022 für zurückgezogen erklärt.

Zum anderen wurde in der Sitzung ein Bauantrag für den Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Nebenräumen und der Abbruch eines bestehenden Schuppens und eines Wohnhauses behandelt, hierfür wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dieser Antrag wurde jedoch ebenso mit Bescheid vom 17.05.2021 für zurückgezogen erklärt.

Nun liegt ein neuer Antrag vor, es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten. Im Eingabeplan ist noch das Bestandshaus eingezeichnet diese wurde aber schon abgerissen.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

ja
ja
nein

Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.

Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.

Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,38**

Art der baulichen Nutzung: **Wohnhaus**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan

ja
nein

im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO ja
wenn ja, welchem? **Dorfgebiet (MD)**

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein(§ 34 Abs. 1 BauGB)ja

Es liegt eine Satzung vor nach

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes der Adelburggruppe**.

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der **Gemeinde Mittelstetten**.

ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden insgesamt **zwei** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Carports mit einem Stellplatz auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Hinweise:

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 6. **Antrag auf Baugenehmigung**
BV-Nr.: MI 011/2025 vom 01.09.2025
Vorhaben: Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Ausbau des Dachgeschoßes und Errichtung von Dachgauben
Bauort: Ziegelstadelweg 3 ,Fl.Nr.: 1059 Gmk. Mittelstetten

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme **nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO**

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 1059 der Gemarkung Mittelstetten die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit dem Ausbau des Dachgeschoßes und der Errichtung von Schleppdachgauben.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.05.2025 wurde bereits ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschoßes mit Wohnräumen und dem Neubau von zwei Schleppdachgauben auf dem Flurstück 1059 der Gemarkung Mittelstetten behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde erteilt.

Die Unterlagen wurden daraufhin zur weiteren Überprüfung und Entscheidung an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet. Das Landratsamt teilte mit Schreiben vom 30.07.2025 mit, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Der Antrag wurde daraufhin von den Bauherren zurückgezogen.

Nun liegt ein neuer Bauantrag vor in diesem Antrag ändert sich die Anordnung der Zimmer ansonsten verändert sich die Planung nicht. Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Flächen für die Landwirtschaft**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 35 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich Im Geltungsbereich des FLNPL – Gebietsart: Dorfgebiet Das BV fällt unter § 35 Abs.2 BauGB (sonstiges Vorhaben) Öffentliche Belange werden beeinträchtigt	ja Fläche für die Landwirtschaft nein
--	---

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes der Adelburggruppe **ja**

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mittelstetten **ja**

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden insgesamt **3** Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mittelstetten errichtet

G Verfahren

Die Nachbarbeteiligung erfolgte

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit dem Ausbau des Dachgeschosses und der Errichtung von zwei Schleppdachgauben auf dem Flurstück 1059 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Hinweis:

Dem Antrag liegt ein Abweichungsantrag bei bezüglich der Überdeckung der Abstandsflächen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 7. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Diskussionsverlauf:

Keine

TOP 8. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Bekanntgaben

- Der neue Gemeindearbeiter **Oliver Dambeck** tritt seinen Dienst in der Gemeinde am **01.10.2025** an.
- **Frau Schlemmer** beginnt ebenfalls am **01.10.2025** ihre Tätigkeit im Kindergarten; ihre Einarbeitung erfolgt zunächst parallel.

Vorstellung Projekt „FabLab“ (Gemeinde Ried):

- Geplant ist eine Vergrößerung der bestehenden Computerwerkstatt.
- Derzeit nehmen ca. drei Kinder aus dem Gemeindebereich teil.
- Es werden Kooperationspartner gesucht, vorrangig im Bereich Kreis Friedberg bis Landsberg sowie in Mittelstetten und Althegeenberg.
- Anschließende Diskussion und Fragen zum Projekt.
- **Konsens:** Herr Graf soll das Projekt in der Januar-Sitzung ausführlich vorstellen.

Wünsche und Anträge

Keine

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.

Um 20:10 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

3. Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier
Schriftführerin

