



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 8. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 5. August 2024

Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

**Schriftführerin:**

Maria Riepl

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  
Gebhard Dörr  
Friedrich Kiser  
Sebastian Klingl  
Ramona Kurz  
Michael Peil  
Klaus Pschebezin  
Michael Robeller  
Andreas Spörl

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Marco Bodin

Urlaub

## Öffentliche Sitzung:

|        |  |
|--------|--|
| TOP 1. | Aktuelle Viertelstunde   |
| TOP 2. | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.07.2024  |
| TOP 3. | Bauleitplanung;<br>Vollzug des Bebauungsplanes für den Bereich "An der Mühle" in der Gemeinde Mittelstetten<br>Beschlussfassung zur Anordnung einer Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB  |
| TOP 4. | Antrag auf Baugenehmigung<br>BV-Nr.: MI 006/2024 vom 10.07.2024<br>Vorhaben: Umbau und Erweiterung am bestehenden Einfamilienhaus<br>Bauort: Althegnenberger Straße 12a ,Fl.Nr.: 718/1 Gmk. Oberdorf                                   |
| TOP 5. | Antrag auf Baugenehmigung<br>BV-Nr.: MI 007/2024 vom 29.07.2024<br>Vorhaben: Steilerstellung des Dachstuhls mit Ausbau zu einer Wohneinheit sowie Errichtung eines Carports<br>Bauort: Schloßstraße 5 ,Fl.Nr.: 1897 Gmk. Mittelstetten |
| TOP 6. | Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung   |
| TOP 7. | Bekanntgaben/Wünsche und Anträge   |

Ein GR bittet um Änderung eines Wortes in der Niederschrift auf Seite 6:  
".... auch persönlich diffamiert (nicht deformiert) worden ist und ....."

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Diskussionsverlauf:

Ein Bürger meldet sich zu Wort und moniert den schlechten Straßenzustand von Oberdorf nach Althegnenberg und möchte wissen wer dafür zuständig ist.

Bgm. Ostermeier: Der schlechte Zustand ist auf Althegnenberger Flur. Die Gemeindegrenze befindet sich ca. 100 m vor dem Umspannwerk. Er wird mit den Hinweis an Bgm. Spicker weitergeben.

### TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.07.2024

#### Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 01.07.2024.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

### TOP 3. Bauleitplanung; Vollzug des Bebauungsplanes für den Bereich "An der Mühle" in der Gemeinde Mittelstetten Beschlussfassung zur Anordnung einer Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB

#### Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.12.2021 beschlossen, für das geplante Wohnbaugebiet „An der Mühle“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planung samt Vorprüfung des Einzelfalls wurde zuletzt in der Sitzung vom 04.03.2024 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, ein beschleunigtes Auslegungs- bzw. Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 statt. Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes hat eine Prüfung der heranrückenden Wohnbebauung an das westlich angrenzende Gewerbe auf dem Flurstück 319 der Gemarkung Mittelstetten gefordert. Hierzu wurde in Abstimmung mit den Grundeigentümern eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Der Bebauungsplan sieht eine Neugestaltung der bisherigen Grundstücke in Lage, Form und Größe vor. Zur Umsetzung und Verwirklichung des Bebauungsplanes erscheint es zweckmäßig, ein gesetzlich geregeltes Baulandumlegungsverfahren nach § 45 BauGB durchzuführen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau -Außenstelle Fürstenfeldbruck- hat mit Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 23.05.2024

folgendes mitgeteilt: „Zur Realisierung des Bebauungsplanes „An der Mühle“ wird die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens empfohlen. Die Voraussetzungen zur Anordnung einer Umlegung liegen vor. Mittels Umlegung kann die Umsetzung des Bebauungsplanes erleichtert und beschleunigt werden. Falls die Gemeinde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Erwägung zieht, informieren wie Sie gern.“

Im Rahmen eines Gesprächs zwischen Grundeigentümerinnen, Bürgermeister und Verwaltung am 19.06.2024 wurden u.a. auch die Unterschiede eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens zu einer privaten Umlegung mittels privater Beurkundungen über ein Notariat erörtert. Einvernehmlich wurde festgehalten, dass die Vorteile eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens überwiegen und deshalb ein Verfahren über das Vermessungsamt durchgeführt werden soll.

Die Gemeinde kann aufgrund § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde übertragen. Das Vermessungsamt Dachau – Außenstelle Fürstenfeldbruck- führte zuletzt mehrere Umlegungsverfahren in anderen Mitgliedsgemeinden durch. Die Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt war immer problemlos und zur vollsten Zufriedenheit der Beteiligten.

Im Baugebiet „Hochfeld Tegernbach“ schied ein gesetzliches Umlegungsverfahren aus, da es neben der Gemeinde nur einen „Beteiligten“ gab.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Verwaltungsvortrag und beschließt zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „An der Mühle“, hinsichtlich der Neugestaltung der einzelnen Grundstücke in Lage, Form und Größe gemäß § 46 Abs. 1 BauGB, die Anordnung einer Umlegung im Sinne der §§ 45 ff BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Befugnis zur Durchführung der Umlegung wird gemäß § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau -Außenstelle Fürstenfeldbruck- übertragen.

Die Verwaltung/Bürgermeister werden beauftragt eine entsprechende Umlegungsvereinbarung abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

|               |  |
|---------------|--|
| <b>TOP 4.</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung</b><br><b>BV-Nr.: MI 006/2024 vom 10.07.2024</b><br><b>Vorhaben: Umbau und Erweiterung am bestehenden Einfamilienhaus</b><br><b>Bauort: Altheingnerberger Straße 12a ,Fl.Nr.: 718/1 Gmk. Oberdorf</b> |
|---------------|--|

**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 den Umbau und die Erweiterung am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Flurstück 718/1 der Gemarkung Oberdorf.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

**§ 34 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**  
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**  
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**  
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,47**  
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **ja**  
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **nein**

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 **ja**  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

**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 **ja**  
nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

**D.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Zweckverbandes 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 **zwei** Stellplätze errichtet.

#### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind vollständig

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Umbau und der Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Flurstück 718/1 der Gemarkung Oberdorf zu.

Hinweise:

Ein Tekturplan bezüglich der Entwässerung ist nachzureichen.

Die WZV Stellungnahme wurde angefordert und ist Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**TOP 5. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: MI 007/2024 vom 29.07.2024**  
**Vorhaben: Steilerstellung des Dachstuhls mit Ausbau zu einer Wohneinheit sowie Errichtung eines Carports**  
**Bauort: Schloßstraße 5 ,Fl.Nr.: 1897 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 die Steilerstellung des Dachstuhls und dem Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohneinheit sowie die Errichtung eines Carports und zwei Schleppdachgauben auf dem Flurstück 1897 der Gemarkung Mittelstetten.

A. Planungsrecht:

#### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen (MD)**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

#### **§ 34 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

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

**ja**  
**ja**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.<br>Maß der baulichen Nutzung: GFZ: <b>0,14</b><br>Art der baulichen Nutzung: <b>Wohngebäude</b> | <b>nein</b>              |
| in einem Gebiet ohne Bebauungsplan<br>im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.  | <b>ja</b><br><b>nein</b> |
| Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? Dorfgebiet (MD)                              | <b>ja</b>                |
| Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)  | <b>ja</b>                |
| Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  | <b>ja</b>                |

#### **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 Zweckverbandes der

##### **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 **6** Stellplätze errichtet.

#### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Steilerstellung des Dachstuhls mit dem Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohneinheit sowie die Errichtung von zwei Schleppdachgauben und der Errichtung eines Carports auf dem Flurstück 1897 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Hinweise:

Die Stellungnahme des WZV wurde angefordert und ist Bestandteil des Beschlusses.  
Ein Entwässerungsplan in 4 facher Ausfertigung ist nachzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **TOP 6. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung**

### **Diskussionsverlauf:**

FFW Mittelstetten – Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens, Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen

## **TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge**

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Ostermeier gibt folgendes bekannt:

Auf die Nachfrage von einem GR in der letzten GRSitzung gibt er bekannt, dass die Einwohnerzahl im Zensus 1727 beträgt.

Für die nächsten 6 Wochen ist ein zusätzlicher Mitarbeiter für 24 Stunden wöchentlich wieder bei der Gemeinde angestellt. Er ist zur Zeit am Friedhof eingesetzt. Der Platz vor der Urnenwand wurde gesäubert und versiegelt.

An der Kreuzung Längenmoos/Vogach wurden 3 Verkehrsschilder geklaut.

Bgm. Ostermeier möchte sich beim 2.Bgm. Erwin Lauchner für die Urlaubsvertretung bedanken und übergibt ihm das Wort.

2.Bgm. Lauchner berichtete über eine Verkehrsbegehung in der Dr. Hudler-Str./Reisnerweg: Da es für einen Landwirt immer wieder zu Schwierigkeiten zu seiner Hofzufahrt kommt, wurde zusammen mit der Polizei und dem Ordnungsamt ein beidseitig eingeschränktes Halteverbot, das zeitlich beschränkt ist, erlassen.

Bgm. Ostermeier informierte über ein Gespräch im Kreisbauhof FFB, bei dem über die Sanierung der Kreissstraße und der dazugehörigen verkehrsrechtlichen Anordnung diskutiert wurde. Teilnehmer waren: Polizei, Tiefbau LRA, Fa. Schulz, Busunternehmer, Ordnungsamt des Landratsamtes, VG Mitarbeiter und Bürgermeister. Er unterbreitete 3 Vorschläge, wie Mittelstetten in der Bauzeit von den Bussen befahren werden könnte. Alle diese Vorschläge wurden von der Firma, vom Busunternehmen als nicht durchführbar abgelehnt. Als einziges wurde eine Verschiebung der Arbeiten um 1 Woche auf den 23.09.2024 vereinbart, damit die Schulen zwei Wochen Zeit haben die Eltern und Schüler zu informieren. Die Information übernimmt der MVV. Die einzige anfahrbare Bushaltestelle befindet sich an der Glonstraße 1. Von dort fahren alle Busse ab. Noch nicht bekannt ist die Haltestelle des AVV-Busses. Sobald die Informationen in schriftlicher Form bekannt sind, werden diese auf unserer Homepage und in unseren Gemeindegästen veröffentlicht. In dem Bus der zur Realschule Maisach fährt, werden Handzettel verteilt.

Die Bürgerversammlung findet dieses Jahr am 11.September 2024 um 19.30 Uhr statt.

Am 07.09.2024 findet die 1. Dorfmeisterschaft des Schützenvereins Mittelstetten statt. Wenn sich 3-5 Gemeinderäte melden, würde Bgm. Ostermeier eine Mannschaft anmelden.

Ein GR weist darauf hin, dass durch den Stromausfall letzter Woche die Straßenlampen zeitlich versetzt leuchten. Auch ist Straßenlampe in der Eibenstraße noch immer nicht Instandgesetzt.

Ein GR moniert den schlechten Straßenzustand nach Baierberg. Es sollten dringend Warnschilder aufgestellt werden.



Bgm. Ostermeier: Er wird versuchen, ob die Fa. Schultz im September im Rahmen der Kreisstraßensanierung die Straße nach Baierberg ausbessern kann.

Ein GR fragt nach, ob die Kamerabefahrung am Sportplatz in Vogach schon stattgefunden hat.  
Bgm. Ostermeier: Nein.

Auch möchte er wissen wie der Stand zum Thema Feuerwehrrhäuser Mittelstetten/Tegernbach ist.  
Bgm. Ostermeier: Der Grundkauf in Tegernbach kann sich verzögern, wenn kein weiteres Grundstück verkauft werden kann.  
Die Änderung des Flächennutzungsplanes Mittelstetten liegt im LRA.

Ein GR möchte wissen, wer für die Mäharbeiten des Tegernbacher Sportplatzes zuständig ist.  
Ein GR antwortete, dass lt. Aussage Sportverein, der Sportplatz nicht gemäht werden soll, da es sich um eine Blühwiese handelt. Auf Anruf einer Familie, dass die Kinder dort Fußball spielen wollen, wurde ein Teil des Sportplatzes gemäht.

Eine GRin möchte sich bedanken, dass der Weg zwischen Straucherweg und Erlenstraße neu aufgekiest worden ist.  
Weiter möchte sie wissen, wem das abgemeldete Auto und die abgestellten Hänger auf dem Parkplatz am Vereinsheim gehören. Bgm. Ostermeier: Das Auto gehört einem Bürger. Einige Hänger gehören einem anderen Bürger. Die Abstellung erfolgte mit Absprache der Vereine.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 19:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

## **Gemeinde Mittelstetten**

Vorsitzender

---

Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

---

Maria Riepl  
Schriftführerin