



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

1. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 8. Januar 2024

Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

Schriftführerin:

Riepl Maria

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:

Dritte Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier
Renate Anzenhofer
Marco Bodin
Gebhard Dörr
Friedrich Kiser
Sebastian Klingl
Ramona Kurz
Michael Peil
Klaus Pschebezin
Michael Robeller

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Erwin Lauchner
Andreas Spörl

Urlaub
beruflich verhindert

Öffentliche Sitzung:

| | |
|--------|--|
| TOP 1. | Aktuelle Viertelstunde |
| TOP 2. | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 04.12.2023 |
| TOP 3. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 014/2023 vom 06.12.2023 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Outdoorküche Bauort: Nähe Postweg ,Fl.Nr.: 460/7 Gmk. Tegernbach |
| TOP 4. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 008/2023 vom 11.07.2023 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Bauort: Dorfstraße 6 d ,Fl.Nr.: 1213 Gmk. Mittelstetten |
| TOP 5. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 013/2023 vom 28.11.2023 Vorhaben: Errichtung von einer Einfriedung als Gartenmauer und eines sockellosen Wildzaunes im Außenbereich Bauort: Baierbergstraße 2 ,Fl.Nr.: 1 Gmk. Tegernbach |
| TOP 6. | Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung |
| TOP 7. | Bekanntgaben/Wünsche und Anträge |

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Die Vorsitzende der Dorfbelebung, bedankte sich bei allen Teilnehmenden der Adventsfenster und auch bei der Gemeinde für die Zusammenarbeit im letzten Jahr.

Ein Bürger fragt nach, wie es mit dem seit 26.11.23 in der Meisenstraße abgestellten LKW weitergeht.

Bgm. Ostermeier erklärte den bisherigen Ablauf: Nach Meldung bei der Polizei wurde von dieser der rote Punkt angebracht. Da sich nach ca. 6 Wochen kein Eigentümer gemeldet hat, ging eine Meldung an die VG. Diese reichte den Vorgang weiter an das LRA. Dort wird momentan weiter ermittelt. Wenn die Erlaubnis vom LRA zum Entfernen des LKWs kommt, muss dies die Gemeinde auf ihre Kosten erledigen lassen. Der LKW muss dann noch eine gewisse Zeit verwahrt werden, bevor er dann verschrottet werden kann. Wo und wie lange der LKW abgestellt werden muss, wird noch geklärt.

Bgm. Ostermeier und Gemeindearbeiter haben zwischenzeitlich noch den LKW genauer besichtigt. Die Fahrgestellnummer und einen gefundenen TÜV-Beleg wurden an die Polizei weitergegeben.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 04.12.2023

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 04.12.2023.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 014/2023 vom 06.12.2023 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Outdoorküche Bauort: Nähe Postweg ,Fl.Nr.: 460/7 Gmk. Tegernbach

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

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Flurstück 460/7 der Gemarkung Tegernbach ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Outdoor Küche zu errichten. Das Flurstück 460/7 soll laut Lageplan geteilt werden und ist dann 460/9.

Das Gebäude soll mit einem Pultdach und einer Wandhöhe von ca. 9,0 m errichtet werden. In der umliegenden Umgebung befinden sich hauptsächlich E+D Gebäude mit Wandhöhen von ca. 4,0 - 5,0 m und Satteldächern. Folglich fügt sich das Vorhaben nicht die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Dachform ist nach gängiger Rechtsprechung jedoch kein Einfügekriterium.

Um eine verbindliche Regelung/Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe bzw. zur Dachform zu treffen, müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach Aufstellungsbeschluss kann eine Zurückstellung des Bauvorhabens beantragt oder eine Veränderungssperre erlassen werden, um die Ziele der Bauleitplanung zu sichern.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt zum Teil in **Grünflächen**, einem **Bachlauf** und zum Teil im **Überschwemmungsgebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **nein**
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **ja**

Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,27**

Art der baulichen Nutzung: **Wohnhaus**

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? **Mischgebiet**

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**

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**

Es ist aber eine Grunddienstbarkeit einzutragen da der Kanal nach der geplanten Teilung des Grundstückes durch das Flurstück 407 läuft.

E. Schutzgebiete / Sonstiges

Das Bauvorhaben liegt zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Burggraben“.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden 2 Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarbeteiligung ist vollständig.

Vorschlag der Bauverwaltung:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Outdoorküche auf dem Flurstück 460/7 (nach Teilung 460/9) der Gemarkung Tegernbach **nicht** zu.

Begründung:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßgebend für das Einfügen in die nähere Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Vorhaben wird bezüglich der geplanten Wandhöhe von ca. 9,0 m kritisch gesehen, da Wandhöhen in diesen Dimensionen in der umliegenden Umgebung nicht vorhanden sind. Folglich fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Höhenentwicklung nicht ein. Dadurch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten und somit kann dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier erklärte seine Sichtweise zu dem Bauantrag.

Ein GR ist auch der Meinung, dass sich der Baustil des Hauses nicht in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt. Technisch würde ein Satteldach besser passen.

Ein GR sieht es genauso.

Ein GR merkte an, dass man schon 2x in Tegernbach einen Bauantrag wegen zu hoher Firsthöhe abgelehnt hat.

Ein GR verwies nochmal auf das Gemeindeentwicklungskonzept, in dem man sich geeinigt hat, dass die dörfliche Struktur in Tegernbach erhalten bleiben soll.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Outdoorküche auf dem Flurstück 460/7 (nach Teilung 460/9) der Gemarkung Tegernbach zu.

Hinweise:

Bei einer Teilung des Grundstücks ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen.
Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 0 : 11

| | |
|---------------|---|
| TOP 4. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 008/2023 vom 11.07.2023 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Bauort: Dorfstraße 6 d ,Fl.Nr.: 1213 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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstücken 1213/0 und 1214/0 der Gemarkung Mittelstetten.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.08.2023 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Flurstücken 1213/0 und 1214/0 der Gemarkung Mittelstetten mit folgender Abweichung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Längenmoos“ erteilt:

- **Errichtung eines 1,50 m hohen Kniestocks (lt. der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Längenmoos sind nur Gebäude in E + D Bauweise mit einer Kniestockhöhe von max. 0,75 m zulässig).**

Der Antrag wurde daraufhin zur weiteren Überprüfung und Entscheidung an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet, dieses teilte mit E-Mail vom 28.12.2023 mit das in den nachgereichten Plänen aufgefallen ist, dass der Kniestock der beiden Zwerchgiebel nicht mit 1,50 m dargestellt, sondern mit 2,0 m bzw. 1,84 m dargestellt ist. Aus der Sicht des Landratsamtes wäre dies noch städtebaulich vertretbar.

Es wird nun um erneute Beratung und Beschlussfassung bezüglich der Abweichung des Kniestocks von der Ortsabrundungssatzung für den „Ortsteil Längenmoos“ gebeten.

A. Planungsrecht:

| |
|------------------|
| § 5 BauGB |
|------------------|

| |
|--|
| Das Bauvorhaben liegt in privaten Grünflächen und Grünflächen , 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. Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. |
|--|

| |
|-------------|
| ja |
| ja |
| nein |

Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,07**
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungsplan.

ja
nein

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

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

• **Errichtung eines 2,0 m bzw. 1,84 m hohen Kniestocks im Bereich des Zwerchgiebels (lt. der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Längenmoos sind nur Gebäude in E + D Bauweise mit einer Kniestockhöhe von max. 0,75 m zulässig).**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt

ja

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an dem befahrbaren öffentlichen Feld und Waldweg „Steinweg“. Der Teil des Steinweges ist zur Ortstraße aufzustufen.

D.2 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband teilt mit Stellungnahme vom 02.08.2023 folgendes mit:

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Die örtlichen Gegebenheiten wurden bereits mit dem Architekten, Herrn Maurer, besprochen. Die Wasserleitung wurde im Bereich des Garagengebäudes freigelegt, um den Abstand von ca. 3,0 m einzuhalten.

Im Zuge dieser Maßnahme wurde der Grundstücksanschluss in Absprache mit dem Architekten, Herrn Maurer, bereits erstellt.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mammendorf gemäß städtebaulichem Vertrag vom 30. beziehungsweise vom 31.05.2021. **ja**

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **2** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 1213/0 und 1214/0 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Das gemeindliche Einvernehmen für folgende Abweichung der Ortsabrundungssatzung für den „Ortsteil Längenmoos“ wird erteilt:

- **Errichtung eines 2,0 m bzw. 1,84 m hohen Kniestocks im Bereich des Zwerchgiebels (lt. der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Längenmoos sind nur Gebäude in E + D Bauweise mit einer Kniestockhöhe von max. 0,75 m zulässig).**

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

| | |
|---------------|---|
| TOP 5. | Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 013/2023 vom 28.11.2023 Vorhaben: Errichtung von einer Einfriedung als Gartenmauer und eines sockelosen Wildzaunes im Außenbereich Bauort: Baierbergstraße 2 ,Fl.Nr.: 1 Gmk. Tegernbach |
|---------------|---|

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

Die Bauherren beabsichtigen eine Einfriedung als Gartenmauer ca. 43,53 m lang und 1,40 m hoch sowie einen sockellosen Wildzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m im Außenbereich auf dem Flurstück 1/0 der Gemarkung Tegernbach zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in der festgesetzten Grünfläche und vorhandenen Bäumen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 35 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich
Im Geltungsbereich des FLNPL –
Gebietsart: **Dorfgebiet (MD)**
Das BV fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB (**sonstiges Vorhaben**)

**ja
ja**

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt

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 nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Diskussionsverlauf:

Ein GR findet die Mauer schon ziemlich wuchtig. Der Wildzaun wäre o.k. Da das Vorhaben aber gegen keine gesetzlichen Bestimmungen verstößt, wird er zustimmen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung einer Gartenmauer mit einer Länge von ca. 43,53 m und einer Höhe von 1,40 m sowie einem sockellosen Wildzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m im Außenbereich auf dem Flurstück 1/0 der Gemarkung Tegernbach zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Diskussionsverlauf:

keine

TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier gibt folgendes bekannt:

Er legt den Gemeinderäten den geänderten Plan des Hartl-Grundstückes vor. Wie vom LRA gewünscht, wurde die Anordnung der Stellplätze verändert.

Der Bundestag hat am 23.12.2023 eine Reparaturregelung für den § 13 b erlassen. Das bedeutet für die Gemeinde, dass das Baugebiet an der Mühle, wieder im vereinfachten Verfahren weitergeführt werden kann mit zusätzlichen Umweltverträglichkeitsgutachten, was bereits beauftragt ist.

Bei der Gemeinschaftsversammlung der VG Mammendorf wurde die Vergabe des Organisationsgutachtens beschlossen. Eine Erhöhung des Personalschlüssels im Bauamt wurde abgelehnt (es soll das Ergebnis des Organisationsgutachtens abgewartet werden). Ein GR als Vertreter der Gemeinschaftsversammlung erklärte kurz die Vorteile des Organisationsgutachtens.

Eine GRin fragt nach, ob man den Fußweg von Erlenstraße zum Straucherweg aufkieseln könnte. Bgm. Ostermeier wird dies veranlassen.

Ein GR merkt an, dass durch die Zuckerrübenenernte ein Feldweg sich in sehr schlechtem Zustand befindet.

Bgm. Ostermeier: der betroffene Landwirt hat sich bei ihm gemeldet und wird im Frühjahr den Feldweg wieder in Ordnung bringen.

Ein GR bedankt sich, dass die Sternsinger den Sitzungssaal als Basisstation nutzen durften. Es wurden 2.800 Euro gesammelt.

Die Straßenschäden in der Schulstraße sollten baldmöglichst (nach Witterung) behoben werden.

Eine GRin informiert, dass das neue Feldkreuz am Scheibenfeldweg wieder beschädigt wurde.

Ein GR erinnert nochmals daran, dass die Bäume an der Pferdeschwämme in Längenmoos beseitigt werden sollen.

Bgm. Ostermeier: der Auftrag wurde schon erteilt.

Weiterhin fragt er an, ob man bei dem Gespräch am 10.01.24 mit der Kirche nachfragen könnte, wie sie zu einer Grundabtretung bei einem Radweg Richtung Tegernbach eingestellt ist.

Bgm. Ostermeier wird nachfragen, obwohl derzeit der Radweg auf der rechten Straßeseite Richtung Tegernbach geplant ist. Das Kirchengrundstück liegt links.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 19:55 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

Riepl Maria
Schriftführerin