



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

5. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 5. Mai 2025

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:

Bemerkung:

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

Entschuldigt sind

Andreas Spörl

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.04.2025
TOP 3.	7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Tegernbach" in der Gemeinde Mittelstetten; Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB Satzungsbeschluss
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 003/2025 vom 22.04.2025 Vorhaben: Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnräumen, Neubau von zwei Gauben und Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an die Gebäudefassade des bestehenden Wohnhauses Bauort: Ziegelstadelweg 3 ,Fl.Nr.: 1059 Gmk. Mittelstetten
TOP 5.	Bauvoranfrage BV-Nr.: MI 004/2025 vom 28.04.2025 Vorhaben: 1. Verlängerung des Vorbescheids vom 28.06.2022: Neubau eines Wohnhauses mit offener Garage und Beseitigung des bestehenden Hühnerstalls Bauort: Nähe Dorfstraße 12 ,Fl.Nr.: 1204 Gmk. Mittelstetten
TOP 6.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
---------------	-------------------------------

Sachvortrag:

keine

TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.04.2025
---------------	--

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.04.2025.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 3.	7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Tegernbach" in der Gemeinde Mittelstetten; Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB Satzungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt 29 Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Von den T. ö. B. haben keine Stellungnahme abgegeben:

- 1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 3) Erzbischöfliches Ordinariat München
- 4) Katholisches Pfarramt
- 5) Bayerischer Bauernverband
- 6) Bayernwerk Netz GmbH
- 7) Bund Naturschutz Bayern e.V.
- 8) Energie Südbayern
- 9) Landesbund für Vogelschutz
- 10) Kreisheimatpflegerin
- 11) REMONDIS GmbH & Co. KG
- 12) Freiwillige Feuerwehr Tegernbach
- 13) Abteilung III/1
- 14) Abteilung IV/2
- 15) Abteilung II/1
- 16) miecom-Netzservice GmbH
- 17) M-net

Keine Einwände vorgebracht haben:

- 18) Regierung von Oberbayern
- 19) Staatliches Bauamt Freising
- 20) Regionaler Planungsverband
- 21) Bischöfliche Finanzkammer
- 22) Deutsche Telekom

- 23) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
24) bayernets GmbH

5 Träger öffentlicher Belange haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind vorgebracht:

- 25) Landratsamt Fürstenfeldbruck
26) Wasserwirtschaftsamt München
27) Landratsamt Fürstenfeldbruck - Brandschutzdienststelle
28) Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
29) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es liegen keine Bürgereinwände vor.

II. Beschlussvorschläge:

Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 14.03.2025:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt, mit der 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung am südlichen Ortsrand Tegernbachs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Flurstücks 18/7 bzw. 18 durch (im Vergleich zur Vorplanung) nunmehr zwei Wohngebäude zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden die Bauräume um einen Meter im Süden verkürzt und eingemäßt, die Ortsrandeingrünung mit Maßnahmen festgesetzt, die max. Wandhöhe (von 6,0 m auf 5,50 m) wie auch die max. Dachneigung (von 45° auf max. 38°) wurde verringert und Festsetzungen hinsichtlich wasserrechtlicher Belange ergänzt. Die erforderliche Berichtigung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes wurde ergänzt, sowie die Begründung dahingehend geändert. Zudem wurde die Begründung hinsichtlich Hochwasser- / Natur- / und Denkmalschutz ergänzt bzw. konkretisiert.

(1) Allgemein und Ortsplanung

Allgemein und Ortsplanung

Wir weisen erneut darauf hin, dass eine ausreichende Vorprägung des angrenzenden Bereichs gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB insbesondere für das zweite, südöstlich gelegene Wohngebäude nicht gegeben ist. Die in der Abwägung erwähnte und zu Grunde gelegte „verlängerte Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich“ (Geltungsbereichsgrenze der rechtskräftigen OAS) stellt nicht die herrschende Meinung der Abgrenzung Innen- / Außenbereich dar. Daher wird die Erweiterung für das zweite Haus aus Gründen der Rechtssicherheit weiterhin kritisch gesehen.

Bei einer Ortsabrundungssatzung bzw. dahingehender Erweiterung sollte grundsätzlich auf eine tatsächliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers geachtet werden. Mit der vorliegenden Planung entsteht trotz des nunmehr um 1,0 m verkleinerten Bauraums insbesondere durch das zweite Haus eher eine Ausbuchtung des Ortsrands an dieser Stelle. Aus Gründen der Rechtssicherheit halten wir daher an der Empfehlung fest, die Erweiterung der OAS zu reduzieren bzw. die Hauptbaukörper weiter Richtung Nordwesten abzurücken.

Abwägung:

Die ortsplanerischen Bedenken hinsichtlich einer nicht ausreichenden Vorprägung des angrenzenden Bereichs in Bezug auf das südöstlich geplante Gebäude werden zur Kenntnis genommen. Nach Überzeugung der Gemeinde ist die Planung vertretbar, da es sich um keine exponierte Ortsrandlage handelt, auch wenn das südöstlich geplante Gebäude eine leichte Ausbuchtung des Siedlungskörpers darstellt. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird die neue

Bebauung zum Landschaftsraum hin abschirmen. Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest.

Abstimmung: 12 zu 0

(2) Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Zu 3.:

Die zitierten Rechtsgrundlagen sollten um die der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB ergänzt werden.

Abwägung:

Der Empfehlung wird entsprochen – die Verfahrensvermerke sind unter Pkt. 3. zu ergänzen.

Abstimmung: 12 zu 0

(3) Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Ortsabrundungssatzung, insbesondere der Teilflächen der Flurnummern 18 und 18/7 der Gemarkung Tegernbach nicht berührt. Von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

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

Abwägung:

Der Hinweis zur Erfassung der Altstandorte wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 12 zu 0

(4) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden weiterhin keine Einwände oder Anregungen vorgetragen.

(5) Naturschutz und Landschaftspflege:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 7. Erweiterung der OAS keine Bedenken mehr.

(6) Wasserrecht

Die Planung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung durch die VG Mammendorf erfolgte in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München, da zwischenzeitlich das Überschwemmungsgebiet „Am Burggraben“ in der Gemeinde Mittelstetten, OT Tegernbach durch das Wasserwirtschaftsamt München ermittelt wurde.

Das wasserrechtliche Verfahren zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes „Am Burggraben“ in der Gemeinde Mittelstetten, OT Tegernbach wurde inzwischen durchgeführt und gilt mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02 vom 23.01.2025 des Landratsamtes Fürstenfeldbruck als vorläufig gesichert.

Die Gemeinde war bereits beim Ermittlungsverfahren eingebunden und wurde über die Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes entsprechend informiert.

Da wie oben beschrieben das vorher „faktische“ Überschwemmungsgebiet nun vorläufig gesichert ist, ergeben sich aus wasserrechtlicher Sicht folgende, notwendige Anpassungen (**grün**) bzw. Streichungen (**rot**) der Ortsabrundungssatzung:

Textliche Festsetzungen

Zu § 4:

~~„Terrassen im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind aufgeständert auszuführen.“~~

Bauliche Regelungen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes dürfen in der Planung nicht festgesetzt werden. Grundsätzlich ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb von festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG analog). Eine Ausnahmegenehmigung kann nur unter Prüfung des Einzelfalls erteilt werden, sofern die Voraussetzungen gem. § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG erfüllt sind. Hierfür bedarf es jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Umwelt- und Klimaschutz, Sachbereich Wasserrecht zu beantragen ist.

Aus diesem Grund ist der o. g. Satz in § 4 der Satzung zu streichen, sowie auch in der Begründung zur 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Tegernbach“ i. d. F. vom 13.01.2025 (siehe dazu u. s. Anmerkungen).

Zu § 7 – Wasserwirtschaft:

„Grenze des **faktischen** **vorläufig gesicherten** Überschwemmungsgebietes „Am Burggraben“ (HQ 100) **vom 19.12.2024.**“

Begründung:

Zu 3. Planungsziele:

„Die ~~geplanten beiden Wohnhäuser grenzen~~ **geplante Bebauung grenzt** lediglich an das **ermittelte vorläufig gesicherte** Überschwemmungsgebiet des südlich fließenden Burggrabens ~~an~~ und ~~liegen~~ **liegt** somit vollständig außerhalb dieses Bereichs. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.“

Seite 2

Zu 4. Hochwasserschutz:

„Durch den Ortsteil Tegernbach fließt der Burggraben, ein Gewässer III. Ordnung, von Nordwest nach Südost. Der geplante Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung wird am Südrand teilweise überschwemmt. Er liegt im Abflussbereich eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) und innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Am Burggraben“ vom 19.12.2024.

Folgende Aussagen wurden vom Wasserwirtschaftsamt München getätigt:

- Teile des Erweiterungsbereichs liegen im **faktischen zwischenzeitlich vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet** „Am Burggraben“ in Tegernbach. Die Grenzen des aktuell ermittelten Überschwemmungsgebietes (2022) sind in den Lageplan zu übertragen.
- Es dürfen keine Geländeanfüllungen im Überschwemmungsgebiet liegen. ~~Terrassen sind hochwasserangepasst (aufgeständert) auszuführen.~~ Durch Begrünungen dürfen keine Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet, die Retentionsflächen oder den Abflussbereich erfolgen.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Unteren Wasserrechtsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die sich aus dem „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet“ ergebenden notwendigen redaktionellen Anpassungen bzw. Streichungen sind in den Satzungsentwurf zu übernehmen.

Abstimmung: 12 zu 0

(7) Straßenverkehrsamt, Kreisstraßenverwaltung

Die o.g. Abteilungen erheben keine Einwände gegen die vorliegende 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung.

(8) Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde bestehen aufgrund der ländlichen Struktur ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen. Eine zwingende Festsetzung ist deshalb nicht geboten.

Abstimmung: 12 zu 0

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 10.03.2025:

X	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
---	---

Überschwemmungsgebiet Burggraben:

Mit den vorliegenden Unterlagen besteht Einverständnis. Es wurde nachgewiesen, dass die baulichen Anlagen nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis liegen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch extremere Ereignisse denkbar sind und bei diesen Ereignissen eine Betroffenheit möglich ist. Zu Wasserständen bei diesem Ereignis liegen uns keine Informationen vor.

Grundwasser:

Zu Grundwasserständen liegen uns keine Informationen vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu baulichen Vorsorgemaßnahmen, um Schäden durch etwaige Starkregen-ereignisse zu vermeiden wurde bereits in den Satzungsentwurf aufgenommen. Weitere Ergänzungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht veranlasst.

Abstimmung: 12 zu 0

Landratsamt Fürstenfeldbruck – abwehrender Brandschutz vom 06.03.2025 mit Verweis auf die identische Stellungnahme vom 02.05.2024:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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 und) 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 achteinhalb 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 Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223).

Umklappbare Sperrpfosten 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 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen 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
- 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.

Abwägung:

Die Ausführungen und Hinweise der Brandschutzdienststelle zu gemeindlichen Feuerwehren, Verkehrsflächen & Zugänglichkeiten und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet. Es wird auf die Ausführungen und Beschlüsse zur identischen Stellungnahme vom 02.05.2024 verwiesen.

Abstimmung: 12 zu 0

**Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 13.05.2024
sowie vom 05.02.2025:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die Stellungnahme vom 13.05.2024. Die Versorgung mit Trinkwasser für die o.g. Flurnummern ist gesichert. Hierfür müssen die beiden Objekte an dem bestehenden Grundstücksanschluss angebunden werden. Die Kosten hierfür sind vom Eigentümer zu tragen. Sollte ein weiterer Grundstücksanschluss gewünscht werden, ist dies möglich, allerdings sind auch hierfür vom Eigentümer die Kosten zu übernehmen.

Im Umkreis von 300m sind Hydranten für die Löschwasserversorgung vorhanden.

Bitte die Trink- und Löschwasserversorgung frühzeitig in die Planungen mit aufnehmen. Zu o.g. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.05.2024.

Der Bauherr muss rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag auf Wasseranschluss bei der Adelburggruppe stellen.

Abwägung:

Die Ausführungen zum Trinkwasser und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bauherrn die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung zu übermitteln.

Abstimmung: 12 zu 0

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB vom 05.02.2025 mit Verweis auf die
Stellungnahme vom 22.05.2024:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck erhebt gegen o. g. Bauleitplanung „7. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach“ keine Einwände.

Weiterhin verweisen wir auf die Stellungnahme vom 22.05.2025 mit dem Az. AELF-FF-L2.2-4612-34-8-3.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung und den Beschluss zur Stellungnahme vom 22.05.2024 verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 12 zu 0

III. Satzungsbeschluss:

Die im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13 Abs. 2 mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach der Gemeinde Mittelstetten vorgetragenen Bedenken, Anregungen und Hinweise werden entsprechend der vorstehenden Beschlüsse berücksichtigt sowie abgewogen. Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen haben grundsätzlich rein redaktionellen Charakter und sind von der Ortsplanerin in den Entwurf vom 13.01.2025 einzuarbeiten.

Die Planung erhält die Fassung vom 05.05.2025.

Der Gemeinderat Mittelstetten beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“ der Gemeinde Mittelstetten bestehend aus Satzungstext, Planteil und Begründung sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.05.2025 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung durch Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen. Das Landratsamt Fürstfeldbruck ist vom Abschluss des Verfahrens zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 12 zu 0

Diskussionsverlauf:

Ein GR merkt an, dass für die Zukunft, bei bereits behandelten Tagesordnungspunkten, dies mit einer kurzen Begründung im Sachvortrag der neuen Vorlage erwähnt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 003/2025 vom 22.04.2025 Vorhaben: Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnräumen, Neubau von zwei Gauben und Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an die Gebäudefassade des bestehenden Wohnhauses 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 den Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnräumen zudem sollen zwei Gauben und ein Wärmedämmverbundsystems an die Gebäudefassade des bestehenden Wohnhauses angebracht werden.

Zum vorliegenden Antrag 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 wird **ein** Stellplatz nach der Bayerischen Garagen und Stellplatzverordnung nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarbeteiligung ist vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnräumen dem Neubau von zwei Gauben und der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an die Gebäudefassade des bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 1059 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5.	Bauvoranfrage BV-Nr.: MI 004/2025 vom 28.04.2025 Vorhaben: 1. Verlängerung des Vorbescheids vom 28.06.2022: Neubau eines Wohnhauses mit offener Garage und Beseitigung des bestehenden Hühnerstalls Bauort: Nähe Dorfstraße 12 ,Fl.Nr.: 1204 Gmk. Mittelstetten
---------------	--

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 1204 der Gemarkung Mittelstetten den Neubau eines Wohnhauses mit einer offenen Garage und der Beseitigung des bestehenden Hühnerstalls.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.10.2020 hat der Gemeinderat der Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit einer offenen Garage und der Beseitigung des bestehenden Hühnerstalls auf dem Flurstück 1204 der Gemarkung Mittelstetten zugestimmt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat daraufhin die Bauvoranfrage mit Bescheid vom 28.06.2022 erteilt.

Die Bauvoranfrage gilt nach Art 71 Abs. 1 Satz 2 BayBO vier Jahre. Diese Frist kann gemäß Art 71 Abs. 1 Satz 3 BayBO um jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden.

Mit Schreiben vom 28.04.2025 beantragt der Bauherr eine solche Fristverlängerung.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt den Verlängerungsantrag zur Kenntnis und stimmt der beantragten 1. Verlängerung zum Neubau eines Wohnhauses mit einer offenen Garage und der Beseitigung des bestehenden Hühnerstalls auf dem Flurstück 1204 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 6.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
---------------	---

Sachvortrag:

keine

TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
---------------	---

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier berichtet aus der Verbandsversammlung der Adelburggruppe.

Eine Gebührenerhöhung steht an, da die Investitionen Hochbehälter Längenmoos, Hochbehälter Hofheggenberg und Ortsdurchfahrten finanziert werden müssen.

Ein GR fragt nach, ob man Grundstücksbesitzer trotz Brutzeit der Vögel anschreiben kann, wenn die Hecke in den Straßen- oder Gehwegraum hineinragt.

Bgm. Ostermeier: Dies ist möglich, da evtl. Gefahr im Verzug ist. Grundstücksbesitzer die davon betroffen sind, sollen in der Gemeinde gemeldet werden.

Ein GR: Der Gartenbauverein hat zwei junge Bäume (Linden) an der Straße zur Kläranlage gepflanzt.

Weiter teilt er mit, dass die Pfarreiengemeinschaft in nächster Zeit missionarische Tage stattfinden werden und lädt alle Gemeinderäte dazu ein.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 19:30 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

Maria Riepl
Schriftführerin