



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

10. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 21. Oktober 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
Marco Bodin
Gebhard Dörr
Friedrich Kiser
Sebastian Klingl
Ramona Kurz
Michael Peil
Klaus Pschebezin
Michael Robeller
Andreas Spörl

Bemerkung:

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.09.2024
TOP 3.	Baugebiet "An der Mühle" - Zustimmung zum Bauentwurf
TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „An der Mühle“ in der Gemeinde Mittelstetten Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 010/2024 vom 28.08.2024 Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Bauort: Nähe Postweg, Fl.-Nr.: 460/9 Gmk. Tegernbach
TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 011/2024 vom 07.10.2024 Vorhaben: Erweiterung Wohnraum mit Fassadenänderung im Erdgeschoss Bauort: Hauptstraße 2, Fl.-Nr.: 103 Gmk. Mittelstetten
TOP 7.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 8.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Ein Bürger stellt positiv fest, dass die Straßensanierung durch die Ortschaft doch schneller fertig geworden ist als geplant. Wird noch eine Straßenmarkierung angebracht?

Bgm. Ostermeier: innerorts nicht

Ebenfalls fragt er nach, warum die Bäume, entlang der Kreisstraße gefällt wurden.

Bgm. Ostermeier: Durch das Eschensterben waren die Bäume so weit geschädigt, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben war.

Ein Bürger findet, dass die Beschilderung für die Umleitung sehr schlecht war. Viele Autos sind über den Feldweg Muthilostraße oder über den Feldweg Grubstraße teils über die Wiese gefahren.

Bgm. Ostermeier: Die Ausschilderung der Kreisstraße war vollkommen ausreichend. Die Fahrzeuge die die Feldwege benutzt haben, haben dies auf eigene Verantwortung gemacht. Diese Wege waren nie Teil der Umleitungsstrecke.

Bgm. Ostermeier möchte sich in diesem Zusammenhang bei den Oberdorfer Bürgerinnen und Bürger bedanken, die am meisten von der Umleitung betroffen waren. Von ihnen kam keine einzige Beschwerde.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.09.2024

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.09.2024.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3. Baugebiet "An der Mühle" - Zustimmung zum Bauentwurf

Sachvortrag:

Das Ingenieurbüro Lais stellte die Maßnahme anhand einer Präsentation vor:

Geplante Maßnahme

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt im Ort Mittelstetten ein Neubaugebiet zu errichten. Das Baugebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Mittelstetten und umfasst 23 Bauparzellen.

Trassenbeschreibung

Die Anbindung des Baugebietes an das Verkehrsnetz ist straßenmäßig über die bestehende Schulstraße im Süden gegeben. Die Erschließungsstraße erschließt die 23 Bauparzellen.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche hergestellt, ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehweg.

Zwangspunkte sind in Lage und Höhe die vorhandene und neugeplante Fahrbahn und die Anbindungen an den Bestand.

Die Fahrbahn wird in Asphaltbauweise mit einer Breite zwischen 3,50 m und 6,50 m geplant.

Schmutzwasserbeseitigung

Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist ein neuer Schmutzwasserkanal geplant. Dieser soll das anfallende Schmutzwasser im Freigefälle bis zum Anschlusspunkt an die bestehende Leitung 74002KM290 - 74002KM280 im Norden des Baugebiets führen. Der Schmutzwasserkanal wird mit einem neuen Schacht in die Haltung 74002KM290 - 74002KM280 eingebunden.

Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des daraus resultierenden geringen Schmutzwasseranfalls werden die Schmutzwasserleitungen in der Nennweite DN 200 ausgeführt. Die Schmutzwasserhausanschlüsse werden der Nennweite DN 150 mit Revisionsschächten hergestellt.

Oberflächenentwässerung

Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers ist ein neuer Regenwasserkanal geplant. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Straßensinkkästen gefangen und dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Zur Wasserführung dient hierbei ein 2-Zeiler aus Granit-Großsteinpflastersteinen als Homburger Kante. Auf der Hochseite ist ein 1-Zeiler aus Granit-Großsteinpflaster vorgesehen.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und über einen Regenwasserkanal, mit der Nennweite DN 315, zum geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Im Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und auf ein für die Glonn verträgliches Maß gedrosselt.

Das von den privaten versiegelten Flächen (Dächer, Hofflächen) abfließende Niederschlagswasser soll ebenfalls über das oben beschriebene System abgeführt werden. Die Regenwasserhausanschlüsse werden in der Nennweite DN 150 mit Revisionsschächten hergestellt.

Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Wasserversorgung - Adelburggruppe

Die Wasserversorgung des Baugebiets wird von der Adelburggruppe hergestellt.

Das beauftragte Ing. Büro Lais hat den Bauentwurf für die Erschließung des Gewerbegebietes „An der Mühle“ vorgelegt. Begleitend wurde die Planung an die für Trinkwasser zuständige Adelburggruppe übermittelt. Auch mit der ESB und der Bauverwaltung wurde die Verlegung der Gasleitung im Vorfeld abgestimmt.

Die Kostenberechnung einschließlich der Nebenkosten schließt mit einer Bruttosumme in Höhe von 1.724.164,49 €. Die Kosten beinhalten neben den Straßenbauarbeiten auch die Kanal-, Straßenentwässerungs-, Straßenbeleuchtungsarbeiten.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Die Kosten sind im Haushaltsplan 2025 zu berücksichtigen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag zum Bauentwurf zur Erschließung des Baugebietes „An der Mühle“ in Mittelstetten und stimmt dem Bauentwurf in der Fassung vom 25.09.2024 abschließend mit Kosten entsprechend der Kostenberechnung in Höhe von brutto 1.724.164,49 € zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „An der Mühle“ in der Gemeinde Mittelstetten Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt **39 Behörden**, Träger öffentlicher Belange bzw. anerkannte Vereinigung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) elektronisch um Stellungnahme in der Zeit bis 14.06.2024 (E-Mail 30.04.2024) gebeten.

21 Behörden bzw. sonstige öffentlicher Belange etc. haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Immobilien Freistaat Bayern
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Katholisches Pfarramt
- Staatliches Schulamt FFB
- Kreisjugendring FFB
- Bayerischer Bauernverband
- Telefónica Germany
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Energie Südbayern
- Landesbund für Vogelschutz
- Kreisheimatpflegerin
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Luftamt Südbayern
- Remondis GmbH & Co.KG

- Freiwillige Feuerwehr Mittelstetten
- Abt. III/1 Bauamt der VG Mammendorf
- Abt. IV/2 Ordnungsamt/Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub

6 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange etc. haben keine Einwände vorgebracht

- Staatliches Bauamt Freising
- Regionaler Planungsverband
- Bischöfliche Finanzkammer
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- bayernets GmbH

7 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange etc. (insbesondere Erschließungsträger) haben Einwände und Hinweise vorgebracht, die auf Ebene des Bauvollzuges (Erschließungsplanung, Bodenordnung, Bauantrag, Nutzung etc.) zu berücksichtigen sind:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
2. Bayernwerke AG
3. Deutsche Telekom
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
5. miecom-Netzservice GmbH
6. Landratsamt Fürstenfeldbruck (Brandschutzdienststelle)
7. Zweckverband zur Wasserversorgung

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

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck
2. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
3. Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde
4. Wasserwirtschaftsamt München
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern
6. Abt. II/1 Kämmerei der VG Mammendorf

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit Bekanntmachung vom 29.04.2024 wurde in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es liegen keine Stellungnahmen vor.
Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist folglich nicht angezeigt.

Beschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Einwände und Hinweise vorgebracht haben, die auf Ebene des Bauvollzuges etc. berücksichtigt werden können:

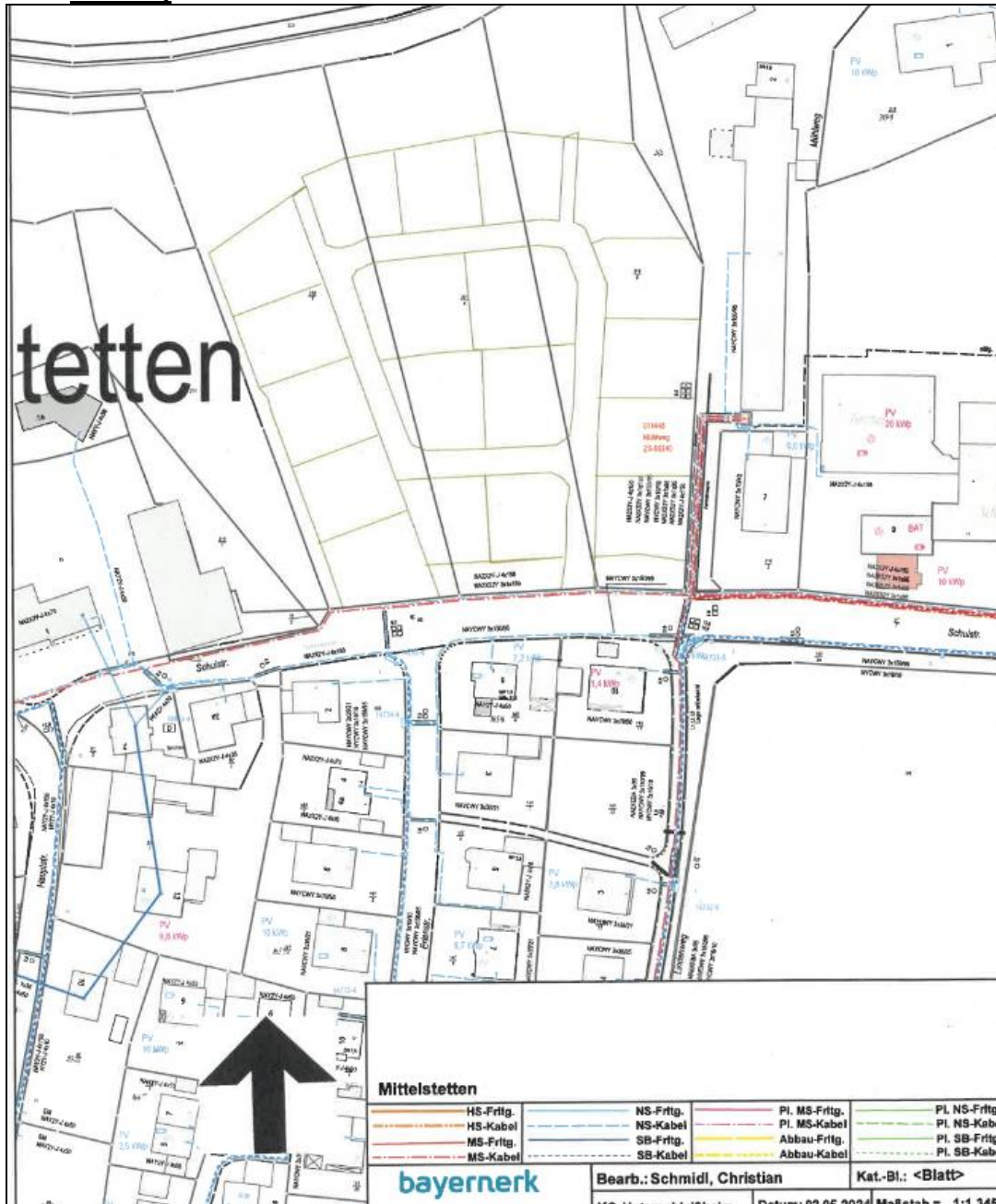
1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, E-Mail 23.05.2024 (11:11)
zur Realisierung des Bebauungsplanes "An der Mühle" in der Gemeinde Mittelstetten empfiehlt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Außenstelle Fürstenfeldbruck die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens nach § 45 ff BauGB. Die Voraussetzungen zur Anordnung einer Umlegung (Nr. 2.1 und 2.2 Bayerische Umlegungsrichtlinie) liegen vor. Mittels Umlegung kann die Umsetzung des Bebauungsplans erleichtert und beschleunigt werden. Falls die Gemeinde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens in Erwägung zieht, informieren wir Sie gern.

Die Ausführungen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zum Umlegungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Eine Beauftragung der Umlegung ist unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. In der Gemeinderatsitzung am 05.08.2024 wurde die Übertragung der Umlegung auf das Vermessungsamt beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde eine Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung geschlossen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.
An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

2) Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben 02.05.2024 mit Plan vom 02.05.2024 (Maßstab: 1:1.345)



gegen das o. g. Planungsvorhaben 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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu

einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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.

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen; nachweislich des angehängten Planes ist keine bestehende Leitung durch den Geltungsbereich betroffen.

Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

3) Deutsche Telekom Technik GmbH per E-Mail 23.05.2024 (12:32) sowie Schreiben 23.05.2024

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells. Für Ihre Mithilfe bedanken wir uns schon im Voraus.

Die Stellungnahme der Telekom zur Datenerfassung wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Verwaltung wurde das Schreiben mit E-Mail vom 24.05.2024 (10:57) auf dem Verwaltungsweg beantwortet. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im. und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Die Stellungnahme und die weiteren Ausführungen der Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

4) Vodafone Kabel Deutschland GmbH E-Mail 13.06.2024 (15:20) und 28.06.2024 (09:14)

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2024.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV- Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „An der Mühle“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder einer Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

5) Miecom, E-Mail 23.05.2024 (07:34)

wir planen, evtl. mit gemeindlicher Beteiligung, das ausgewiesene Gebiet mit Glasfaser zu erschließen.

Die Stellungnahme der Miecom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

6) Landratsamt Fürstenfeldbruck (Brandschutzdienststelle), Schreiben 29.05.2024 mit Anlage

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 [sic]) 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 Anleiten 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.

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zu den gemeindlichen Feuerwehren wird zur Kenntnis genommen. Dies ist unabhängig der Regelungen eines Bebauungsplanes zu klären. Die Freiwillige Feuerwehr Mittelstetten wurde formell beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor. Die Gemeinde sieht die Freiwillige Feuerwehr Mittelstetten als gut aufgestellt und gut ausgerüstet. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass kein Hubrettungsfahrzeug notwendig ist. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

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).

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zu den Verkehrsflächen und der Zugänglichkeit werden zur Kenntnis genommen und sind, soweit nicht bereits in der Begründung (Ziffer 557 Vorbeugender Brandschutz) ausgeführt, im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Baugenehmigung (Art. 60 BayBO) zu beachten. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

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 Grundschatzes. 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.

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Der in der Begründung unter Ziffer 5.3 dritter Spiegelstrich angenommene Grundsatz von 48 m³/h kann über mehrere Stunden durch das Trinkwassernetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe zur Verfügung gestellt werden (gemäß E-Mail vom 10.07.2024 (12:36) aufgrund einer Rohrnetzberechnung vom November 2021). Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

7) Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe, Schreiben 16.05.2024

gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Das Vorhaben kann über die Schulstraße mit Trink- und Löschwasser erschlossen werden.

Aus der Sicht der Adelburggruppe ist es notwendig, eine Ringleitung mit der bereits vorhandenen Stichleitung im Mühlweg zu erstellen.

Bei der Aufplanung ist zu prüfen, ob es zwischen Grundstück Nr. 15 und Nr. 16 eine Möglichkeit gibt, die Wasserleitung vom Mühlweg zum neuen Baugebiet in einem z.B. Geh- und Radweg zu verlegen.

Der vorgesehene Weg in der Entwurfsplanung zwischen Grundstück Nr. 14 und Nr. 15 kann dafür nicht verwendet werden.

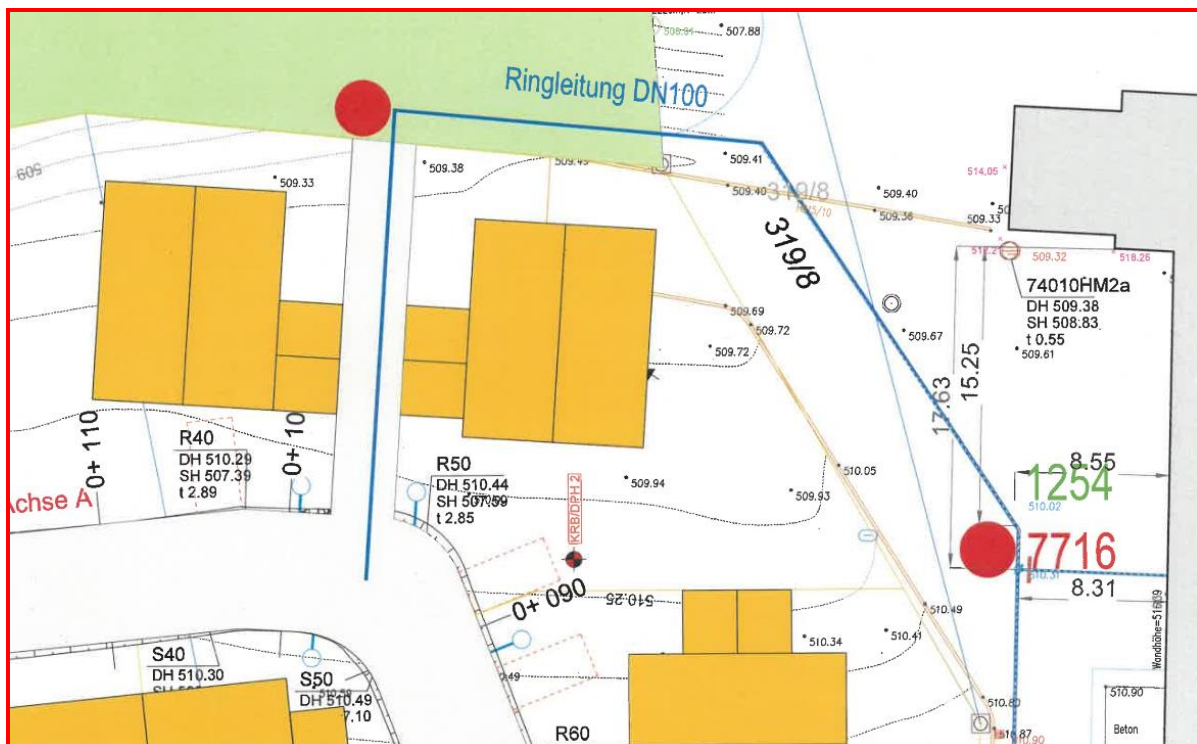
Aus hygienischen Gründen und den technischen Vorgaben nach dem DVGW-Arbeitsblatt W400-2 Bau von Wasserverteilungsanlagen, werden wir Grundstücksanschlüsse nur für die Grundstücke erstellen, wofür bereits eine Bauvoranfrage bis zur Bauausführung der Wasserhauptleitung vorliegt.

Für Grundstücke, welche erst später bebaut werden, wird der Grundstücksanschluss nachträglich erstellt.

Wir bitten Sie um einen Spartenvorschlag und um frühzeitige Einbeziehung in die weiteren Planungen.

Die Ausführungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen.

Mittlerweile wurde vom Zweckverband die obige Stellungnahme überarbeitet, sodass ein Ringschluss ohne Verlegung des Geh- und Radweges, wie nachfolgend dargestellt, möglich ist:



Screenshot der neuen Verbindung vom Wasserleitungsende der östlichen (außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Fl.-Nr. 319) in das Baugebiet.

Die unterirdische Leitung kann im Baugebiet im Bauvollzug auf zukünftig öffentlichem Grund verlegt werden; somit besteht kein weiteres Erfordernis auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes. Für die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen östlichen Grundstücke (Fl.-Nr. 319 bzw. 319/8) steht der Zweckverband in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. In Vorgesprächen haben die Grundstückseigentümer bereits ihre Zustimmung zur Umsetzung der Ringleitung durch den Wasserzweckverband erteilt. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind:

1) Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 14.06.2024

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand zu schaffen.

(1) Allgemeines

Auf § 215a Abs. 1 BauGB bezüglich der Frist des spätesten Zeitpunkts zum Satzungsbeschluss (31.12.2024) wird hingewiesen.

(1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt mittig am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes der Gemeinde Mittelstetten und wird im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft, im Norden durch die Glonn, im Süden durch den Verlauf der Schulstraße sowie im Osten durch Bestandsbebauung und den Verlauf einer Ortsrandeingrünung begrenzt.

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Allgemeinen und Geltungsbereich werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

(2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, informelle Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelstetten stellt für den betroffenen Bereich im südlichen Abschnitt Dorfgebiet mit nördlicher Ortsrandeingrünung dar, für das östliche Plangebiet wird Ortsrandeingrünung sowie für den restlichen westlichen Bereich landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Zuge einer Berichtigung über die Anwendung des § 13a BauGB entsprechend angepasst werden.

An dieser Stelle wird angeregt bei der Gegenüberstellung des überholten mit dem berichtigten Flächennutzungsplan am Ende der Begründung auf eine übliche planzeichnerische Darstellung inkl. erläuternder Beschriftung zu achten sowie diese maßstabsgetreu abzubilden.

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Flächennutzungsplan, zu rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie zu informellen Planungen werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Berichtigung wird auf die DIN A3 Anlage der Begründung mit Legende verwiesen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

(3) Ortsplanung

Die Berücksichtigung der in der RES vorgesehenen Nutzung als „Potentialfläche/Wohnen“ wird begrüßt, allerdings bestehen aus ortspanerischer Sicht hinsichtlich der Gebäudestellung, der Bebauungsdichte, der geplanten Gebäudetypen sowie der zukünftigen Dachlandschaft Bedenken. Diese wurden der Gemeinde bereits in einem Vorgespräch erläutert:

Aus ortspanerischer Sicht sollte das bewegte Gelände deutlich mehr bei der Stellung der Baukörper berücksichtigt werden. Auch zur Vermeidung von Problemen im Rahmen des Bauvollzugs wird empfohlen durch entsprechende Festsetzungen Baukörper auszuschließen, deren Längsseite senkrecht zum Hang verlaufen.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Gebäudestellung werden zur Kenntnis genommen.

Durch die vom Landratsamt vorgeschlagenen querliegenden Satteldächer (traufständige Gebäude) zum Ortsrand wird ein sogenannter abschirmender Ortsrand geschaffen, um somit die Siedlung in die Landschaft einzubinden. Dies mag im Rahmen der Dorferneuerung zutreffen, wenn landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude große, ruhige Dachflächen aufweisen. Im Landkreis Fürstfeldbruck wurde in der Gemeinde Egenhofen diesbezüglich im Ortsteil Aufkirchen ein markantes Beispiel (Bebauungsplan Nr. 16 Aufkirchen „Am Selzer“ West aus dem Jahr 1996) geschaffen.



Vom Landratsamt wird nicht substantiiert dargelegt, inwieweit zweigeschossige traufständige Gebäude mit Längen bis zu 17 m, die senkrecht zu den Höhenlinien stehen, das Ortsbild (also das

Erscheinungsbild eines größeren Bereichs der Gemeinde) beeinträchtigen können, insbesondere da keine Einheitlichkeit oder Gleichartigkeit der Bebauung in der Umgebung vorhanden ist.

Ein bauplanungsrechtlicher Zwang, dass Dachflächen in die freie Landschaft zeigen müssen, wird städtebaulich, im Gegensatz zum o.g. Beispiel, nicht gesehen, insbesondere da vom Baugebiet keine Fernwirkung ausgeht und mit der öffentlichen Grünfläche ein harmonischer Übergang des Wohngebietes in die Landschaft sichergestellt wird. Um die solare Strahlungsenergie ausnutzen zu können, liegt es im eigenen Interesse des Bauherrn die geneigten Dachflächen nach Süden auszurichten.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Auch die hohe Dichte der Bebauung („Körnung“) wird im Zusammenhang mit der lockereren Umgebungsbebauung kritisch gesehen. Zur besseren Veranschaulichung wird empfohlen, einen sogenannten „Schwarzplan“ mit geeignetem Umgriff in die Begründung aufzunehmen und die Körnung unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Situierung anzupassen. So könnten entlang der Schulstraße Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser festgesetzt werden um trotz lockererer Körnung ausreichend Bauraum zu schaffen und den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Bebauungsdichte (Körnung, Geschosswohnungsbau) werden zur Kenntnis genommen.

Die Bebauungsdichte wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bestimmt und liegt, selbst mit den Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone, Loggien und Terrassen (GRZ 0,30) unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,40). Ebenso wird die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ 0,8 mit den Überschreitungsmöglichkeiten für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ 0,60) unterschritten. Die Gemeinde erachtet das gewählte Nutzungsmaß für eine ländlich geprägte Ortschaft wie Mittelstetten, auch unter Berücksichtigung der Lage und dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für angemessen.

Auf Wunsch des Landratsamtes wurde ein Schwarzplan erstellt und zur unbefangenen Betrachtung gedreht. Hierzu muss vorausgeschickt werden, dass dieser Schwarzplan nur bedingt aussagekräftig ist, da im Gegensatz zu der Übernahme des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes bei den Bestandsgebäuden die 27 bestehenden Baulücken als weiße bzw. schwarze Flächen dargestellt werden. So lässt sich feststellen, dass sich die Körnung der geplanten Gebäude deutlich von der Körnung der umliegenden Gebäude, der Schule mit Turnhalle, der gewerblichen Bebauung der ehemaligen Mühle (im Osten bzw. unten) sowie der landwirtschaftlichen Betriebe (im Westen bzw. Oben) unterscheidet und sich an dem Parzellierungsbereich (im Süden bzw. links) orientiert.



Schwarzplan gedreht



Schwarzplan genordet

Da keine Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt, können im Rahmen der Festsetzungen insbesondere im Bereich der Doppelhäuser auch kleinere Mehrfamilienhäuser (Einzelhaus mit z.B. 3 bis 5 Wohnungen) entstehen.

Wie unter Ziffer 5.6 Alternativenprüfung ausgeführt, wurde eine verdichtete Bebauung mit größeren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geprüft und aufgrund der Lage innerhalb des umgebenden Siedlungsbereichs verworfen. Ebenso betrachtet der Gemeinderat aufgrund des topographisch bewegten Geländes die Einbindung von kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern als eine schonendere Lösung für das Ortsbild. Für die Verortung von Mehrfamilienhäusern sieht die Gemeinde die dörfliche Siedlungsstruktur der westlich gelegenen Ortsmitte für geeigneter, da

hier die großen Gebäudekubaturen erhalten werden sollen. Für ein betreutes und seniorengerechtes Wohnen ist ein topographisch ebeneres Grundstück angedacht, wobei die städtebauliche Planung hierfür bereits fortgeschritten ist. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Auch mit der zwingenden Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise im hinterliegenden Bereich könnte mehr Bauraum, sowie eine ortsplanerische Ordnung sichergestellt werden. Die geplanten Gebäudetypen sind insgesamt zu undifferenziert, gerade aufgrund der heterogenen umliegenden Bebauung wäre ein zielgerichtetes Konzept zur zukünftigen Bebauung wünschenswert, um einen gewissen Grad an ordnender Struktur zu erreichen.

Die Ausführungen des Landratsamtes zu den drei Gebäudetypen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf das städtebauliche Konzept Ziffer 5.1 und die Alternativprüfung Ziffer 5.6 der Begründung verwiesen: „Es wird eine lockere Bebauung geschaffen, deren Größe sich an der prägenden Wohnbebauung des südlich der Schulstraße gelegenen Bestandes („Körnung“) orientiert. Wegen der heterogenen umgebenden Bebauung (E+D, E+1, E+1+D) wird eine Einheitlichkeit des Gebietes nicht für erforderlich gesehen. Um zu vermitteln, werden unterschiedliche Höhenentwicklungen (Erd- und Dachgeschoss, Erd- und Obergeschoss, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) für zulässig erklärt. Aufgrund der Nordneigung des Hanges wird die Höhenentwicklung zur Einbindung in das Landschaftsbild für verträglich gesehen. Damit möchte der Gemeinderat den zukünftigen Bauwerbern ein unterschiedliches Angebot mit dem Gebäudetyp S (mit E+D), Gebäudetyp F (mit E+1) und Gebäudetyp M (mit E+1+D) zur Verfügung stellen und so Raum für individuelle Vielfalt gewähren.“ Damit verfolgt die Gemeinde, im Rahmen ihrer Planungshoheit, ein anderes städtebauliches Ziel als das Landratsamt. Eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird von der Gemeinde für städtebaulich nicht für notwendig erachtet. Die Wahl des Gebäudetyps soll bzw. kann, wie im östlichen und westlichen unbeplanten Innenbereich, den Bauwerbern überlassen bleiben, um ihnen mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Die zukünftig möglichen „Toskanahäuser“ sind weder ortstypisch noch Ortsbildverträglich, ebenso sollte auf die Zulässigkeit flach geneigten Dächern (15 Grad DN ist in Mittelstetten Ortsbilduntypisch) verzichtet werden, beide Dachformen verändern das durch Satteldach geprägte Ortsbild nachhaltig negativ. Um eine unruhige Dachlandschaft insbesondere zum Ortsrand hin zu vermeiden wird deshalb zusätzlich empfohlen, traufständige Baukörper zum Ortsrand sowie die Hauptfirstrichtung über die Längsseite der Baukörper festzusetzen.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Dachlandschaft, hier zum „Toskana-Haus“ werden zur Kenntnis genommen. Wie oben ausgeführt, ist es gerade nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde, eine uniforme, homogene Bebauung zu schaffen. Die Gemeinde hält am planerischen Konzept der Einbindung bzw. Vernetzung fest.

Für die Gemeinde ist es nicht nachvollziehbar, dass das Ortsbild (das keine Einheitlichkeit oder Gleichartigkeit der Bebauung in der Umgebung aufweist) durch den Bebauungsplan mit seinem kleinen Geltungsbereich und der Lage zwischen einer ein- bis zweigeschossigen Lagerhalle mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15° und einem rückwärtigen eingeschossigen Wohngebäudeneubau mit Satteldach und einer Dachneigung von 16° negativ belastet werden soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Katzenbach“ in den Jahren 2010 bis 2011 hat sich der Gemeinderat bereits ausführlich mit der städtebaulichen Thematik „Toskana-Haus“ auseinandergesetzt. In ca. 230 m Entfernung sind bereits zweigeschossige Gebäude mit flachem Zelt- oder Walmdach (Am Katzenbach Nrn. 5, 7, 7a und 15a) vorhanden, zusätzlich befinden sich südwestlich des Geltungsbereichs darüber hinaus zwei eingeschossige Wohngebäude (Schulstraße Nr. 4 und Nr. 6) als Walmdachbungalow der 60er bzw. 70er Jahre. Auch aus der Aussage des Gemeindeentwicklungskonzeptes, dass in der Ortsmitte, im Gegensatz zu Neubaugebieten, ortsfremde Neubauten nicht errichtet werden sollen, kann kein Ausschluss des „Toskana-Hauses“ abgeleitet werden.

Insbesondere mit dem „Toskana-Haus“ (Gebäudetyp F mit Walm- bzw. Satteldach, DN: 15° bis 23°) ist es möglich, im Obergeschoss Aufenthaltsräume auch ohne Dachschräge auszubilden, um dadurch mehr Wohnfläche und ein besseres Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis für

die Kompaktheit von Baukörpern) zu schaffen. Dies entspricht auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sollte dennoch der Belang des Orts- und Landschaftsbildes betroffen sein, wird dieser gegenüber den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. Mit der gewählten Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) wird ein Ausgleich geschaffen. In Bezug auf die gestalterische Festsetzung der Hauptfstrichtung über die längere Gebäudeseite kann der Bebauungsplan ergänzt werden.

An der Planung wird festgehalten; die Fstrichtung (längere Gebäudeseite) wird ergänzt, wobei dies offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt. Demnach ist nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB keine erneute Auslegung erforderlich.

Abstimmung: 13 zu 0

(4) Erschließung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sollte die Flächenneuversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Erschließung des neuen Quartiers mittels einer durchaus großzügigen Ringstraße sollte ggf. nochmals überdacht werden.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend Ziffer 6.5 örtliche Verkehrsfläche der Begründung ist die Dimensionierung der Verkehrsfläche für das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) gewählt, die die Benutzung der Straße für Rettungs-, Müll-, Bau- und Lieferfahrzeuge gewährleistet. Die Gemeinde erachtet die sachgerecht gewählten Straßenraumbreiten für erforderlich. Dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB), hier der Erreichbarkeit der Baugrundstücke mit Rettungsfahrzeugen, wird der Vorrang vor dem sparsamen Umgang mit Grund (§ 1a Abs. 2 BauGB) eingeräumt und an der Planung festgehalten. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

(5) Festsetzung durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichen und Text:

Zu B. 2.10.:

Die Farbe sollte an die der Planzeichnung angepasst werden.

Zu B. 3.1.:

Die Bezeichnung der Parzellen sollte überprüft und korrigiert werden (Doppelnennung Parzelle 10, Parzellen 5 b und 6 a sind nicht in der Planzeichnung vorhanden; siehe auch Begründung 6.3).

Die Ausführungen des Landratsamtes zu den Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich wird der Farbwert redaktionell angepasst und die offensichtliche Unrichtigkeit der Parzellennummern redaktionell berichtigt.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Zu B. 10.6.:

„Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände zu den Stützmauern, zu den öffentlichen Verkehrsflächen...M. Hier ist m.E. „zum Nachbargelände“ zu streichen, da das natürliche Gelände mit einem Meter Streifen entlang der Grundstücksgrenze nicht verändert werden soll.

Zu B. 11.:

Die Festsetzung sollte in „2 Stellplätze je Wohneinheit“ umformuliert werden.

Zu C. 2.8.:

„Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage...bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss;...“. Hier ist die Aufschüttung nur als eine Möglichkeit zu sehen.

Allgemein:

Beim öffnen der digitalen pdf-Datei der Satzung wird diese mit dem Titel „Jesenwang“ angezeigt, beim öffnen der pdf-Datei der Begründung wird diese als „Mammendorf“ angezeigt. Eine Korrektur sollte erfolgen.

Die Ausführungen des Landratsamtes zu den Hinweisen des Bauvollzuges werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zu den Geländeanpassungen ist städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar. Eine Umformulierung von „Wohnungen“ in „Wohneinheiten“ ist nicht nachvollziehbar, da es sich bei dem Begriff „Wohnungen“, im Gegensatz zu „Wohneinheit“ sowohl um einen planungsrechtlichen als auch um einen bauordnungsrechtlichen Begriff handelt. Nicht nachvollziehbar ist, welche rechtliche Bewandnis die Ausführungen zum Öffnen der PDF-Datei haben soll. Ferner wird nicht substantiiert dargelegt, inwieweit sogenannte Metadaten einer PDF-Datei eine Stellungnahme erschweren, eine planungsrechtliche Bedeutung und die Rechtswirkung der Planung beeinträchtigen sollen. Ferner eine Stellungnahme einschränken würden. Denn in der mit dem Adobe Acrobat Reader © angezeigte Dokumentseiten ist mit Kopfzeilen eindeutig erkennbar, dass es sich um die Gemeinde Mittelstetten und den Bebauungsplan „An der Mühle“ handelt. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes wird um den Farbwert und die offensichtliche Unrichtigkeit redaktionell berichtigt.

Abstimmung: 13 zu 0

(6) Begründung

Zu 7.1.2.:

Insgesamt gibt es gem. Begründung 44 Baulücken in Mittelstetten. Ein Großteil ist auf Einzelgrundstücke sowie Spekulationsobjekte zurückzuführen. Um in Mittelstetten zukünftig nicht noch weitere Baulücken entstehen zu lassen, empfehlen wir daher die Festsetzung eines Bebauungszwanges mit zeitlicher Frist (z.B. „innerhalb der nächsten zehn Jahre“).

Die Gemeinde kann dem entgegenwirken, indem beim Verkauf der Grundstücke im Rahmen des Baulandeigensicherungsmodells eine vertraglich geregelte Bauverpflichtung aufgenommen wird.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

(7) Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Für die vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke 319/5, 319/6 und 319/7 der Gemarkung Mittelstetten werden von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

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

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen. Obwohl es sich um gesetzliche Regelungen (BBodSchG, BayBodSchG) handelt, die unabhängig der Festsetzung eines Bebauungsplanes beim Bauvollzug berücksichtigt werden müssen, ist in der Ziffer C 3.12 eine nachrichtliche Übernahme enthalten. Diese wird durch die obige Formulierung ersetzt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes redaktionell geändert.

Abstimmung: 13 zu 0

(8) Immissionsschutz

Das Heranrücken des Plangebietes an das westliche Gewerbe auf dem Flurstück Nr. 319 bedarf einer genaueren immissionsschutz- bzw. lärmschutzrechtlichen Prüfung.

Der Begründung kann entnommen werden, dass hier zumindest teilweise eine baurechtlich ungenehmigte Nutzung stattfindet.

Rein rechtlich haben wir im Bebauungsplanverfahren lediglich die genehmigten Nutzungen zu beurteilen.

Werden hingegen die ungenehmigten Nutzungen vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nachgenehmigt, sind diese maßgebend für unsere Beurteilung.

So oder so ist ein schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis von einem anerkannten Akustikbüro erforderlich.

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde unter Ziffer 2.5.3 das Thema Gewerbegeräusche ausgeführt. So befindet sich östlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 319 (Mühlweg Nr. 2b) ein eingeschossiges Hallengebäude, dessen südlicher Teil ursprünglich als Maststall genehmigt und im Jahr 1978 nach Norden um eine Lagerhalle [Messebau] erweitert wurde. Für den südlichen Hallenbereich wurde 1993 eine Nutzungsänderung in einen Gewerbebetrieb zur Aufzucht von Sprossen genehmigt. Aktuell wird es als (privates) Lager genutzt, wobei aufgrund der beschränkten Zugänglichkeit können die Gegenstände nur per Hand ein- bzw. ausgelagert werden können. Der nördliche Hallenbereich wurde im Jahr 1978 als Erweiterung in eine Lagerhalle mit dem handschriftlichen Einscrib „Messebau“ genehmigt¹¹ LRA FFB, 722/78 vom 11.04.19784, wobei damals keine Betriebszeiten beauftragt wurden. Aktuell wird dieser Teil durch eine Messebaufirma als Lager genutzt, wobei keine nächtliche Nutzung stattfindet.

Die Gemeinde ist der Anregung gefolgt und hat durch das des Büros Accon¹¹ Accon Environmental Consultants: Gemeinde Mittelstetten, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Mühle“, Bericht-Nr.: ACB-0824-246240/02/rev2 vom 10.10.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen: „Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm tags bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Nachts kann es im östlichen Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Aus diesem Grund haben die Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 319, auf welchem sich die gewerblich genutzten Flächen befinden, eine Verzichtserklärung abgegeben, welche sicherstellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Somit sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen, welche über die Mindestanforderungen hinausgehen, erforderlich.“

Entsprechend den Textvorschlägen wird der Bebauungsplan unter den Hinweisen wie folgt ergänzt:

„Bei der Errichtung und wesentlicher Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Für das Plangebiet ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB erforderlich. Dies entspricht den Mindestanforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1 entsprechend den bauordnungsrechtlich eingeführten Regelungen unter Punkt A5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen.“

Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der obigen Ausführungen (Hinweis auf gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß) ergänzt.

Abstimmung: 13 zu 0

(9) Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken.

Fachliche Anregungen Ortsrand- und Trenngrün

Für die Herstellung der artenreichen, extensiven Wiese sollen für die Streifen ausschließlich Kräuter eingesät werden, um unerwünschte Konkurrenz zwischen Kräutern und Gräsern zu verhindern.

Konkurrenzstarke Gräser sind in der Fettwiese bereits genügend vorhanden.

Es ist nicht klar definiert, wie hoch der Anteil der Fläche für eine Nutzung als Spielfläche und Wegeflächen sein soll. Spielflächen und Wege widersprechen aber dem Ziel der Entwicklung einer extensiven artenreichen Wiese und sollten nur untergeordnet möglich sein.

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

Die fachliche Anregung zur Artenanreicherung der öffentlichen Grünflächen (mit Entwicklungsziel arten- und kräuterreiche Extensivwiesen) wird übernommen.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis Ziffer C 4.7 auf den Kräuteranteil von 30 % bis 50 % auf 100 % geändert.

Eine Verortung bzw. Aufteilung von Spiel- und Wegeflächen in der Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrand- und Trenngrün wird städtebaulich bzw. naturschutzrechtlich für nicht notwendig gesehen, da es sich bei der öffentlichen Grünfläche um keine für den Naturschutz vorgesehene Ausgleichsfläche handelt.

Aufgrund der Hanglage ist hier eine intensive Erholungs- und Spielplatznutzung nicht möglich und wird von der Gemeinde weder für erforderlich gesehen noch angestrebt, insbesondere da innerhalb des Wohngebietes auf den Privatgrundstücken ausreichend Fläche für private Erholungs- und Spielzwecke zur Verfügung steht. Vielmehr soll durch die Festsetzung B 8.2 die Möglichkeit offengelassen werden, eine Minimalausstattung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu schaffen. Denkbar wäre z.B. ein schmaler Fußweg mit zwei Ruhebänken, welcher die beiden in Richtung Norden führenden Sticherschließungen, welche der Zugänglichkeit für die Gewässerpflege/-bewirtschaftung der Glonn dienen, verbindet.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes wird redaktionell (Hinweis zum 100%-iger Kräuteranteil) geändert.

Abstimmung: 13 zu 0

(10) Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

(11) Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände.

(12) Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Mühle" in der Gemeinde Mittelstetten, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

Bei einmündenden Straßen wird die Freihaltung der Sichtdreiecke nach der RAS empfohlen.

(13) öffentliche Mobilität

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

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Schulstraße ist Teil des landkreisweiten Radwegenetzes. Dies ist bei möglichen Umbauten zu beachten. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Wasserrecht, Straßenverkehrsamt, Kreisstraßenverwaltung und öffentlicher Mobilität werden zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder (Ziffer 6.3.9.3 RAS06) mit einer Schenkellänge von 30 m (V_{zul} 30 km/h) kommen vollständig auf der in öffentlichem Eigentum stehenden und gewidmeten Schulstraße (Fl.-Nr. 87/7) zu liegen. Folglich wird auf das Festsetzen bzw. Darstellen von Sichtfeldern verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird, da die entsprechende Richtlinie (RAS06) für Knotenpunkte erfüllt werden kann.

Bezüglich der Herstellung von Fahrradabstellplätzen wird auf die Eigenverantwortung der Bauherrn appelliert. Eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde im ländlich strukturierten Bereich nicht geboten. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

2) Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung SG 24.2, Schreiben 12.06.2024

Planung

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von 15 Einzelhäusern und 8 Doppelhaushälften am nördlichen Ortsrand zu schaffen und hierfür ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von rund 1,1 ha festzusetzen. Lediglich das südliche Drittel ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß Planunterlagen im Rahmen der Berichtigung an den gegenständlichen Bebauungsplan angepasst werden.

Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung

Siedlungswesen

In den Planunterlagen werden zentrale Fragestellungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Flächenbedarf, Potenziale der Innenentwicklung und deren Aktivierungsmöglichkeit) hinreichend beleuchtet. Positiv hervorzuheben ist mit Blick auf die Zielsetzungen von RP 14-Ziel B II 2.2, dass bei der o.g. Bauleitplanung ein geförderter Wohnungsbau für einkommensschwächere und wenig begüterte Personengruppen vorgesehen werden soll. Hierbei regen wir an, bei der Ausgestaltung der o.g. Bauleitplanung die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, das Angebot an Wohnformen zu erweitern (z.B. durch Mehrfamilienhäuser, betreutes oder seniorengerechtes Wohnen), um damit den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u.a. LEP 1.1.1 (G); 1.1.2 (G); 1.2.1 (Z); 1.2.2 (G); 3.1.1 (G); RP 14, A I, G 2.3) und positive Effekte für eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu erzielen (vgl. u.a. LEP 3.1.1 (G); RP 14, B II, G 1.2).

Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zum Siedlungswesen werden zur Kenntnis genommen. Da keine Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt, können im Rahmen der Festsetzungen insbesondere im Bereich der Doppelhäuser auch kleinere Mehrfamilienhäuser (Einzelhaus mit z.B. 3 bis 5 Wohnungen) entstehen.

Wie unter Ziffer 5.6 Alternativenprüfung ausgeführt, wurde eine verdichtete Bebauung mit größeren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geprüft und aufgrund der Lage innerhalb des umgebenden Siedlungsbereichs verworfen. Ebenso sieht der Gemeinderat aufgrund des topographisch bewegten Geländes die Einbindung von kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern als eine schonendere Lösung für das Ortsbild. Für die Verortung von Mehrfamilienhäusern sieht die Gemeinde die dörfliche Siedlungsstruktur der westlich gelegenen Ortsmitte für geeigneter, da hier die großen Kubaturen erhalten werden sollen. Für ein betreutes und seniorengerechtes Wohnen ist ein topographisch ebeneres Grundstück angedacht, wobei die Planung bereits fortgeschritten ist. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Wasserwirtschaft

Die Bauräume liegen gemäß den Planunterlagen nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und werden lediglich in einem kleinen Bereich von einem wassersensiblen Bereich überlagert. In Anbetracht der nördlich unmittelbar angrenzenden Glonn erscheint dennoch eine enge fachbehördliche Abstimmung zu wasserwirtschaftlichen Belangen geboten. Hierbei sollte auch sichergestellt werden, dass bei der o.g. Bauleitplanung die RP 14-Ziele B I 2.2.4 (Sicherung und Reaktivierung wichtiger Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen für den Hochwasserschutz) und B II 4.3 (Erhalt von Feucht- und Überschwemmungsgebieten als landschaftsbildprägende Strukturelemente) gegebenenfalls entsprechend Beachtung finden.

Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zur Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (Wasserrecht) ergab Einverständnis mit der Planung und vom Wasserwirtschaftsamt München wurde keine Aussage zu Retentionsbereichen getroffen. Mit der Festsetzung der ca. 3.550 m² und einer ca.

26 m bis 51 m tiefen öffentlichen Grünfläche (Ortsrand- und Trenngrün) werden ein ausreichender Abstand zur Glonn, das Überschwemmungsgebiet und die Bepflanzung erhalten bzw. aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und so mehr Raum gegeben. Retentionsbereiche werden mit der ca. 290 m² großen Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Eine fachbehördliche Abstimmung wird empfohlen. Darüber hinaus wird gebeten, sich mit der Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnformstruktur bei der o.g. Bauleitplanung auseinanderzusetzen, um den unterschiedlichen Wohnraumbedarfen der Bevölkerung und der Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

3) Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde SG 51, E-Mail 14.06.2024 (10:23)

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Mühle".

Die höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind.

- Entsprechende Schutzgebiete sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.*
- Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nach derzeitigem Planungsstand ausgeschlossen. Aufgrund der geplanten Maßnahmen ergeht vorsorglicher Hinweis:*

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch während der Vogelbrutzeit sicher auszuschließen, empfiehlt es sich, den Baubeginn vor Beginn der Vogelbrutzeit, bzw. nach Ende der Vogelbrutzeit (01.03.-30.09.) zu legen. Sollte der Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit geplant sein, muss die Aufgabe von Gelegen durch z.B. Beunruhigung und Emissionen (z.B. Staub, Lärm, Verkehrszunahmen) mittels geeigneter Maßnahmen verhindert werden (z.B. vorherige Prüfung durch sachverständige Person auf Brüten, Beginn der Arbeiten an von Gehölzen weiter entfernten Bereichen, ggf. Vergrämnungsmaßnahmen usw.). Solche Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Fürstenfeldbruck abzustimmen.

Können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden, so ist rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.

Im vorliegenden Verfahren ist die Höhere Naturschutzbehörde kein Träger öffentlicher Belange. Diese Aufgabe übernimmt die Untere Naturschutzbehörde. Wir bitten daher um Beachtung der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck.

Die Ausführungen der Höheren Naturschutzbehörde zu Schutzgebieten und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den Ausführungen der Begründung ist aufgrund des Lebensraumtyps nicht mit Bodenbrütern zu rechnen, ebenso müssen durch den Vollzug der Planung keine vorhandenen Bäume gefällt werden. Im Übrigen sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes durch den Bauherrn bzw. Bauunternehmer zu beachten. Die unter Ziffer C 3.7 Artenschutzrechtliche Belange vorhandenen Ausführungen werden als ausreichend erachtet.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

4) Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt eingegangen 06.06.2024

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

Vorsorgender Bodenschutz:

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche ab 3000 m² oder bei Böden mit hoher Punktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer C 3.1.2 sind bereits nachrichtliche Übernahmen enthalten. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bzgl. der Beantragung der Niederschlagswasserbeseitigung empfehlen wir sich frühzeitig mit uns abzustimmen.

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens werden zur Kenntnis genommen und an das mit der Erschließung beauftragten Ingenieurbüro weitergegeben. Nach kürzlicher Rücksprache mit dem Ingenieurbüro sind die Antragsunterlagen kurz vor Fertigstellung.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

5) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Scheiben 17.06.2024

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens zur beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung der Gemeinde Mittelstetten am nördlichen Ortsrand des Hauptorts.

Abweichend vom Flächennutzungsplan, der für das ca. 1,5 ha große Plangebiet im Süden ein Dorfgebiet darstellt, soll der Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand des Hauptorts nördlich der Schulstraße künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB soll dabei ein nach § 13b begonnenes Bebauungsplanverfahren nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt werden.

Die von der Gemeinde Mittelstetten im Rahmen des o.g. Verfahren angestrebte Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten über Baulückenfüllung ist als Maßnahme der Innenentwicklung aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell positiv. Allerdings möchten wir anmerken, dass angesichts der beabsichtigten Herabstufung des dörflichen Mischgebiets zum Wohngebiet es im Sinne einer Kompensation sehr wünschenswert wäre, wenn für den weiterhin vorhandenen Bedarf an zugleich gewerblich und wohnbaulich nutzbarer Baufläche eines Mischgebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend und adäquater Ersatz geschaffen werden kann.

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. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen und wie im Planentwurf dargelegt, im baulichen Umfeld auch faktisch vorhandenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer

ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

Auf Ebene der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwandlung eines Dorfgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet. Die angesprochene Nutzungskategorie „dörfliches Mischgebiet“ ist in der BauNVO als Baugebiet nicht vorgesehen. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für die Beibehaltung der Darstellung des Dorfgebietes.

Da die Gemeinde kein Flächenangebot für handwerkliche und gewerbliche Betriebsansiedlungen besitzt, plant sie bereits seit über einem Jahrzehnt zur Stärkung der Gewerbestruktur die Ausweisung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes.

So wurde im Jahr 2013 das Strukturkonzept „Gänsberg“ vom 10.09.2013 (ca. 1,24 ha Mischgebiet und ca. 0,66 ha Gewerbegebiet) als sonstige städtebauliche Planung (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen und im Jahr 2016 erweitert bzw. geändert (ca. 0,84 ha Mischgebiet und ca. 4,04 ha Gewerbegebiet). Nachdem das Projekt bei der Bevölkerung sehr umstritten war, wurde am 22.07.2018 ein Bürgerentscheid durchgeführt, der sich mehrheitlich (ca. 62 %) gegen das Gewerbegebiet ausgesprochen hat. Aus diesem Bürgerentscheid entwickelte sich unter umfangreicher Bürgerbeteiligung das Gemeindeentwicklungskonzept, das im Jahre 2022 abgeschlossen wurde.

Dieses formuliert als Leitsatz für die Gewerbeentwicklung: *„Gewerbeentwicklung, ja bitte! Nicht von der Stange, sondern für uns und für die Zukunft! Für eine nachhaltige, lebendige und vielfältige Zukunft Mittelstettens ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes unabdingbar. Insbesondere dem Gewerbe vor Ort muss eine sichere Zukunft geboten werden. Als Gewerbegebiet für Handwerker, für die Menschen vor Ort und für eine nachhaltige Zukunft.“*⁴¹

OPLA: Gemeindeentwicklungskonzept vom 07-2022, Punkt 5.5 Seite 101. Dies wird unter dem Maßnahmenkonzept die Entwicklung eines Handwerkerhofes (W.9) vorgesehen. So soll zunächst eine Standortanalyse und Standortwahl erfolgen, die auf der Erstellung eines Kriterienkatalogs (Definition der Gestaltung, Art des Gewerbes) beruhen und mit einer zukunftsweisenden Ausgestaltung ein Anziehungspunkt werden (Leuchtturmprojekt). Mit einem zentralen Bürogebäude für Alle (Teilen der Infrastruktur) soll hier ein neuer Ansatz geschaffen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese gewerbliche Entwicklung, unter der Beachtung der sensiblen Bevölkerung, nicht kurzfristig möglich ist und so eine längere Zeit dauern kann.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

6) Abt. II/1 Kämmerei der VG Mammendorf, Schreiben 30.04.2024

Die Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, für die die Gemeinde zuständig ist (siehe Nr. 6.21. der Begründung), ist derzeit nicht gesichert.

Es wird empfohlen, einen Erschließungsträger mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beauftragen.

Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Eigentümer mit dem Abschluss von Kostenerstattungsverträgen an den Kosten der Maßnahmen beteiligt werden.

Die Verträge müssen vor Inkrafttreten der Satzung abgeschlossen sein.

Das Schreiben der Kämmerei wird zur Kenntnis genommen.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes werden mit den weiteren Grundeigentümerinnen Verträge bzgl. der Kostenübernahmen für die Erschließung (Ablösungsvertrag Straße, städtebauliche Verträge Abwasserbeseitigung, Verlegung Gasleitung und Planungskosten) geschlossen.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 13 zu 0

Diskussionsverlauf:

Ein GR merkt an, dass ein Glasfaseranschluss an das Baugebiet unbedingt gemacht werden soll und die Spartengespräche mit den interessierten Firmen durchgeführt werden.

Die Bürokratie bei Aufstellung von Bebauungsplänen immer umfangreicher wird (39 Behörden mussten angeschrieben werden). Die Gesellschaft hat sich leider in eine Richtung entwickelt, wo alles genau im Vorfeld geregelt werden muss und daher wird die Bürokratie immer größer.

Beschluss 1:
Satzungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „An der Mühle“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen sind vom Architekten in den Entwurf vom 04.03.2024 geändert 04.04.2024 einzuarbeiten.

Der Bebauungsplan „An der Mühle“ erhält die Fassung vom **21.10.2024**.

Der Gemeinderat Mittelstetten beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 i.V.m. § 215a und § 13a BauGB den Bebauungsplan „An der Mühle“, bestehend aus Planzeichnung mit Satzungstext sowie der Begründung in der Fassung vom 21.10.2024 samt der heute beschlossenen Klarstellung bzw. redaktionelle Ergänzungen als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „An der Mühle“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist das Ergebnis mitzuteilen. Das Landratsamt ist vom Abschluss des Verfahrens zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 010/2024 vom 28.08.2024 Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Bauort: Nähe Postweg, Fl.-Nr.: 460/9 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 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 460/9 der Gemarkung Tegernbach, Nähe Postweg, 82293 Mittelstetten.

In der Gemeinderatssitzung vom 08.01.2024 wurde bereits ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Outdoorküche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 460/9 der Gemarkung Tegernbach behandelt und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der geplanten Wandhöhe nicht erteilt.

Am 18.01.2024 wurden die Unterlagen zur weiteren Überprüfung und Entscheidung dem Landratsamt Fürstenfeldbruck übermittelt; dieses teilte mit Schreiben vom 29.02.2024 die Rücknahme des Antrags auf Baugenehmigung mit.

Daraufhin wurde ein neuer Antrag von der Bauherrin eingereicht.
Dieser beinhaltet die Reduzierung der Wandhöhe, die Änderung der Dachform von einem Pult- in ein Satteldach sowie die Anpassung der Lage der Garage außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung 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.	ja
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.	nein
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 wenn ja, welchem?	ja 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
(es wird auf die ursprüngliche Ortsabrundungssatzung Tegernbach vom 10.09.1981 verwiesen)	

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 Zweckverbands der Adelburggruppe.

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

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

ja

Es ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, da der Kanal nach der Teilung des Grundstückes über das Grundstück Fl.-Nr. 407 verläuft.

E. Schutzgebiete / Sonstiges

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 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.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 460/9 der Gemarkung Tegernbach, Nähe Postweg, 82293 Mittelstetten zu.

Hinweise:

Die Breite der Fahrgasse der Doppelgarage ist gemäß § 4 Abs. 2 GaStVO zu prüfen.
Bei einer Teilung des Grundstücks ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen.
Das Wasserwirtschaftsamt ist hinsichtlich des Hydraulischen Nachweises zu beteiligen.
Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 011/2024 vom 07.10.2024 Vorhaben: Erweiterung Wohnraum mit Fassadenänderung im Erdgeschoss Bauort: Hauptstraße 2, Fl.-Nr.: 103 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 Erweiterung des Wohnraumes mit Fassadenänderung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 103 der Gemarkung Mittelstetten, Hauptstraße 2, 82293 Mittelstetten.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in einem **Dorfgebiet**, 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.	ja
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.	nein
Maß der baulichen Nutzung: GFZ:	0,16
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 wenn ja, welchem?	ja Dorfgebiet
Das BV hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 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

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Adelburggruppe.
ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

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

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung des Wohnraumes mit Fassadenänderung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 103 der Gemarkung Mittelstetten, Hauptstraße 2, 82293 Mittelstetten zu.

Hinweise:

Ein Entwässerungsplan in vierfacher Ausfertigung (mit Bestand) ist nachzureichen.

Die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes wurde angefordert und ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
--

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 09.09.2024 TOP 2 „Grundstückstauschverträge im Zusammenhang mit dem Radweg an der B 2“ und TOP 3 „Zustimmung zum Grundstückskaufvertrag für die Baufläche in Vogach“ bekannt.

TOP 8. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
--

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier gibt folgendes bekannt:

ESB Energienutzung

Die Gemeinde Mittelstetten hat eine Maßnahme (Errichtung einer PV Anlage Kläranlage) eingereicht. Dafür erhielt sie eine Spende von 1000,00 Euro.

Vergabe PV-Anlage auf dem Kläranlagendach:

3 haben ein Angebot abgegeben: Fa. Trinkl, Fa. Kister, Fa. Ness-Neumeier.

Der Auftrag wurde an den billigsten Anbieter Fa. Ness-Neumer in Höhe von 22.902 Euro vergeben.

Der defekte Wechselrichter der PV-Anlage am Bauhofhallendach konnte gerichtet werden.

Die November-Sitzung entfällt.

Die Ortsverbindungsstraßen Mittelstetten-Vogach, Mittelstetten-Hanshofen, Einfahrt Hanshofen wurden von der Fa. Greif Instand gesetzt.

Bgm. Ostermeier stellt kurz eine Grundsteuerberechnung vor, die er in der nächsten Sitzung zur Abstimmung bringen wird.

Eine GRin informiert, dass ein Randstein am Gehweg Schulstraße/Glonstraße in die Straße ragt.

Bgm. Ostermeier erwähnt, dass nach neuen Vorfällen, keine eigene Tonne für Grünabfälle am Friedhof aufgestellt wird. Auch wenn er dies noch am Plaudernachmittag in Aussicht gestellt hat.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 20:25 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

Maria Riepl
Schriftführerin