



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 5. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 12. April 2021

Gasthof zur Post in Mittelstetten

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

**Schriftführerin:**

Maria Riepl

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 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  
Gebhard Dörr  
Stefanie Keller  
Friedrich Kiser  
Sebastian Klingl  
Michael Peil  
Klaus Pschebezin  
Michael Robeller

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Ramona Mück  
Heinz Nebl  
Andreas Spörl

in Kur  
Krank  
beruflich verhindert

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.03.2021
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 011/2021 vom 15.03.2021 Vorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Nebenräumen und Abbruch eines best. Schuppen und eines Wohnhauses Bauort: Hauptstraße 14 ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Mittelstetten
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 010/2021 vom 15.03.2021 Vorhaben: Neubau eines Pferdestalles Bauort: Hauptstraße 14 ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Mittelstetten, 74 Gmk. Mittelstetten
TOP 5.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: MI 009/2021 vom 26.02.2021 Vorhaben: Terrassenüberdachung mit Ziegeleindeckung (identischer Dachziegel) Holzkonstruktion Bauort: Am Katzenbach 2 ,Fl.Nr.: 230/21 Gmk. Mittelstetten Bebauungsplan: „Katzenbach“
TOP 6.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Diskussionsverlauf:

Ein Bürger fragt nach, ob die Corona-Schnelltests, die jetzt in Mittelstetten angeboten werden, nur für Mittelstettener Bürger/innen sind.

Bgm. Ostermeier: Nein, die Schnelltests können alle Bürger/innen wahrnehmen. Es ist pro Woche 1 Test möglich.

### TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.03.2021

#### Diskussionsverlauf:

Ein GR möchte erwähnen, dass bei der Haushaltsdiskussion zu wenig seiner Erklärungen zum Investitionsprogramm mit aufgenommen wurden.

Bgm. Ostermeier erwiderte, es soll kein Wortprotokoll geführt werden, es sollen nur die Diskussionspunkte so kurz als möglich angesprochen werden.

Nachdem keine weiteren Einwände vorgebracht wurden, genehmigt der Gemeinderat Mittelstetten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.03.2021.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 011/2021 vom 15.03.2021 Vorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Nebenräumen und Abbruch eines best. Schuppen und eines Wohnhauses Bauort: Hauptstraße 14 ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Mittelstetten

#### Sachvortrag:

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

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

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit Nebenräumen zu errichten und einen bestehenden Schuppen und ein bestehendes Wohnhaus abzubauen.

#### A. Planungsrecht:

#### **§ 5 BauGB**

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

#### **§ 34 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	<b>ja</b>
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.	<b>ja</b>
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.	<b>nein</b>
Art der baulichen Nutzung: <b>landwirtschaftliche Lagerhalle mit Nebenräumen</b>	
in einem Gebiet ohne Bebauungsplan	<b>ja</b>
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.	<b>nein</b>
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? <b>Dorfgebiet (MD)</b>	<b>ja</b>
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<b>ja</b>
Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	<b>ja</b>

**D. Erschliessung:**

**D.1 Zufahrt:** (Art. 4 BayBO)

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

**D.2 Wasserversorgung**

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

**D. 3 Abwasserbeseitigung:**

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

**E. Schutzgebiete / Sonstiges**

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung zu den Abstandsflächen bei.

**F. Sonstige Angaben**

Für das beantragte Objekt sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

**G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften fehlen.

**Diskussionsverlauf:**

Bgm. Ostermeier teilt mit, dass ihm heute eine Unterschriftenliste ausgehändigt wurde, in der die Anwohner der Hauptstraße 14 mit dem Bauvorhaben „Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle (TOP 3) und Neubau eines Pferdestalles (TOP 4) nicht einverstanden sind.

Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung sollen folgende Hinweise diskutiert und dann im Beschluss (bei TOP 4) mit aufgenommen werden:

*„1. Das Landratsamt wird bezüglich der immissionsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sowie der notwendigen Dungstätte um Überprüfung gebeten.  
Auch sollte der private Verkehr des Reiterhofes mit in die Betrachtung aufgenommen werden.*

*2. Im Rahmen der Privilegierungsüberprüfung ist das bestehende landwirtschaftliche Gebäude auf dem Flurstück 72 und dessen Nutzungsmöglichkeiten miteinzubeziehen, zudem ist ein Konzept über die geplante Entwicklung des gesamten Pferdepensionsbetriebs vorzulegen.*

*3. Das Flurstück 71 der Gemarkung Mittelstetten ist keine öffentlich gewidmete Wegefläche.“*

Nach einer kurzen Diskussion war man sich einig, dass man die beiden Bauanträge (TOP 3 und TOP 4) getrennt von einander behandeln muss. Der Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Nebenräumen ist im Innenbereich und somit besteht Baurecht. Der Antrag auf Neubau eines Pferdestalles wird in TOP 4 beraten.

Ein GR sieht sehr wohl eine Verbindung der beiden Punkte und weist auf verschiedene Gerichtsurteile hin, die es zu ähnlichen Verfahren gab.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Nebenräumen und Abbruch eines bestehenden Schuppen und eines Wohnhauses auf dem Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten zu.

#### Hinweis:

Für das Bauvorhaben ist ein aktueller Entwässerungsplan nachzureichen. Auf diesem sind alle bestehenden und ggf. neue Leitungen darzustellen. Der Grundstückseigentümer hat gem. Entwässerungssatzung der Gemeinde die Dichtigkeit der bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

**TOP 4. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: MI 010/2021 vom 15.03.2021**  
**Vorhaben: Neubau eines Pferdestalles**  
**Bauort: Hauptstraße 14 ,Fl.Nr.: 72 Gmk. Mittelstetten, 74 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 den Flurstücken 72 und 74 der Gemarkung Mittelstetten einen Pferdestall zu errichten.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in einer **Ortsrandeingrünung**, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

**§ 35 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich  
Im Geltungsbereich des FLNPL –  
Gebietsart:  
Das BV ist privil. nach § 35 Abs. 1 BauGB  
Öffentliche Belange stehen entgegen

ja  
ja  
**Ortsrandeingrünung**  
nicht nachgewiesen  
nein

**D. Erschliessung:**

**D.1 Zufahrt:** (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten. Zur Sicherstellung der Erschließung sind entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

**D.2 Wasserversorgung**

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

ja

Zur Sicherstellung der Erschließung über das Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten sind entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

**D. 3 Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird lt. Eingabeplan auf dem eigenen Grundstück versickert. Die Erklärung des Bauherrn zur Niederschlagswasserbeseitigung fehlt und ist nachzureichen.

**E. Schutzgebiete / Sonstiges**

Das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes. Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen bei.

**F. Sonstige Angaben**

Für das beantragte Objekt sind ausreichend viele Stellplätze nachzuweisen.

## **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften fehlen.

### **Diskussionsverlauf:**

Ein GR ist gegen den Neubau eines Pferdestalles. Die Stimmung unter den Anwohnern ist sehr negativ.

Ein GR sieht es mehr als Gewerbebetrieb, nicht als Landwirtschaft.

Private Nutzung hauptsächlich am Wochenende – viel Verkehr.

Das Gelände zur Glon fällt steil ab, dadurch könnte es am Reitplatz zu Auswaschungen kommen, die dann in die Glon abfließen. Das Wasserwirtschaftsamt sollte beteiligt werden.

Eine GRin und ein GR sehen bei der Ausfahrt in die Kreisstraße die Sicherheit als gefährdet. Problematisch wird gesehen, dass ein Ausritt nur über die Kreisstraße möglich ist.

Ein GR sieht große Bedenken über die Genehmigungsfähigkeit des Pferdehofes.

Er verweist auf mehrere Gesetze und Paragraphen, die zu ähnlichen Fällen herangezogen wurden. Ebenso sollte überprüft werden, ob eine Nutzungsänderung beantragt werden muss.

2.Bgm. Lauchner hat aus den Gesprächen mit den Anliegern erfahren, dass der Bauherr mindestens 30 Pferde einstellen will.

Es sind so viele Fragen offen, wo sollen Pferdekoppeln entstehen, Brücke über die Glon usw.

Ein GR weist als Anlieger auf den Reiterhof in Hanshofen hin. Dort ist am Wochenende viel Verkehr und die Reiter halten sich nicht an die vorgeschriebenen Reiterwege. Sie benutzen alle Feldwege.

Bgm. Ostermeier verweist auf seine Anmerkungen zu TOP 3.

Die Diskussion bestätigte, dass die vorgebrachten Hinweise von Bgm. Ostermeier als sinnvoll erachtet werden.

Die vorgebrachten Hinweise werden im Beschluss eingefügt.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Pferdestalles auf den Flurstücken 72 und 74 der Gemarkung Mittelstetten unter der Voraussetzung zu, dass eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nachgewiesen wird.

Zur Sicherstellung der Erschließung (Wasserversorgung und Zufahrt) über das Flurstück 72 der Gemarkung Mittelstetten sind entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck nachzuweisen.

### **Hinweise:**

Das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes.

Die Erklärung des Bauherrn zur Niederschlagswasserbeseitigung fehlt und ist nachzureichen.

Das Landratsamt wird bezüglich der immissionsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens sowie der notwendigen Dungstätte um Überprüfung gebeten.

Auch sollte der private Verkehr des Reiterhofes mit in die Betrachtung aufgenommen werden.

Im Rahmen der Privilegierungsüberprüfung ist das bestehende landwirtschaftliche Gebäude auf dem Flurstück 72 und dessen Nutzungsmöglichkeiten miteinzubeziehen, zudem ist ein Konzept über die geplante Entwicklung des gesamten Pferdepensionsbetriebs vorzulegen.

Das Flurstück 71 der Gemarkung Mittelstetten ist keine öffentlich gewidmete Wegefläche.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 10**

<b>TOP 5.</b>	<b>Isolierte Befreiung</b> <b>BV-Nr.: MI 009/2021 vom 26.02.2021</b> <b>Vorhaben: Terrassenüberdachung mit Ziegeleindeckung (identischer Dachziegel) Holzkonstruktion</b> <b>Bauort: Am Katzenbach 2 ,Fl.Nr.: 230/21 Gmk. Mittelstetten</b> <b>Bebauungsplan: „Katzenbach“</b>
---------------	--

**Sachvortrag:**

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 230/21 der Gemarkung Mittelstetten eine Terrassenüberdachung mit Ziegeleindeckung zu errichten.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet (WA)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

**§ 30 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Katzenbach**“

Gebietsart: **allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ 1 = **120 m<sup>2</sup> gepl. = 120 m<sup>2</sup> zul.**

GRZ 2 = **128 m<sup>2</sup> gepl. < 132 m<sup>2</sup> zul.**

GRZ 3 = **270 m<sup>2</sup> gepl. > 264 m<sup>2</sup> zul.**

**§ 31 BauGB**

Das Bauvorhaben entspricht **-nicht-** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) **Errichtung der Terrassenüberdachung 3,0 m außerhalb der Baugrenze (lt. Bebauungsplan darf die Baugrenze nach Osten mit untergeordneten, erdgeschossigen Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden).**
- b) **Errichtung der Terrassenüberdachung mit einem 6° geneigtem Pultdach (lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer zulässig).**
- c) **Überschreitung der zulässigen GRZ 3 um 6 m<sup>2</sup>.**



Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung

a), b) und c)

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 Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

##### **D. 3 Abwasserbeseitigung:**

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

ja

#### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

ja

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem isolierten Befreiungsantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Ziegeleindeckung auf dem Flurstück 230/21 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Katzenbach“ wird die gemeindliche Zustimmung erteilt:

- Errichtung der Terrassenüberdachung 3,0 m außerhalb der Baugrenze (lt. Bebauungsplan darf die Baugrenze nach Osten mit untergeordneten, erdgeschossigen Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden).
- Errichtung der Terrassenüberdachung mit einem 6° geneigtem Pultdach (lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer zulässig).
- Überschreitung der zulässigen GRZ 3 um 6 m<sup>2</sup>.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

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

##### **Diskussionsverlauf:**

keine

<b>TOP 7.      Bekanntgaben/Wünsche und Anträge</b>
---

**Diskussionsverlauf:**

Bgm. Ostermeier teilt mit, dass eine Corona-Schnellteststation im Rathaus eingerichtet wurde.

Er gibt weiter bekannt, dass zwei Anträge für Hundetoiletten in Oberdorf und Tegernbach eingegangen sind.

Bgm. Ostermeier liest eine Anfrage vor, ob die Möglichkeit gegeben ist, das Uhrzeitschlagen von 22.00 Uhr bis 6 Uhr auszusetzen. Nach Rücksprache mit der Kirchenverwaltung und einigen Anliegern ist eine solche Abschaltung nicht erwünscht.

Der Haushalt 2021 wurde vom Landratsamt/Kommunalaufsicht genehmigt.

Herr Adolf Schebesta ist verstorben. Die Gemeinde wird einen Nachruf im Tagblatt FFB veröffentlichen.

Der Vereinsreferent wird bei den Vereinen nachfragen, ob ein gemeinsamer Nachruf erwünscht ist.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.  
Um 20:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Mittelstetten**

Vorsitzender

---

Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

---

Maria Riepl  
Schriftführerin