

# Gemeinde Mittelstetten



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 1. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 13. Januar 2025  
Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

**Schriftführerin:**

Maria Riepl

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Mittelstetten ist somit beschlussfähig.

**Gremiumsmitglieder:**

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

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Andreas Spörl

berufl. verhindert

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.12.2024
TOP 3.	Bauleitplanung; 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Tegernbach“ in der Gemeinde Mittelstetten; Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Billigungsbeschluss sowie erneuter Auslegungsbeschluss
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 013/2024 vom 26.11.2024 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Bauort: Nähe Hofmarkstraße ,Fl.Nr.: 2315/1 Gmk. Mittelstetten
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 014/2024 vom 28.11.2024 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW Stellplätzen Bauort: Nähe Postweg ,Fl.Nr.: 460/7 Gmk. Tegernbach
TOP 6.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 015/2024 vom 17.12.2024 Vorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Anbaugeräte und Ernteerzeugnisse Bauort: Schellenbergweg 1 ,Fl.Nr.: 354 Gmk. Mittelstetten
TOP 7.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 016/2024 vom 17.12.2024 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Bauort: Heckelbergweg 1 ,Fl.Nr.: 54/2 Gmk. Tegernbach
TOP 8.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 9.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

### TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

#### Diskussionsverlauf:

Ein Bürger weist nochmal auf die problematische Verkehrssituation an der Kreuzung in Längenmoos hin.

Bgm. Ostermeier: Nach Rücksprache im Ordnungsamt ist die Verkehrsführung vorschriftsmäßig ausgeführt. Zur besseren Einsicht des Straßenverlaufs wird ein Verkehrsspiegel angebracht.

### TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.12.2024

#### Diskussionsverlauf:

Ein GR gibt den Hinweis, dass bei der Niederschrift die Seite 3 doppelt ist.

Außerdem weist er daraufhin, dass kein Wortprotokoll geführt wird, aber er bemängelt, dass Sätze im Protokoll stehen, die so nicht gesprochen wurden (bei TOP 3).

Deswegen kann er dieser Niederschrift nicht zustimmen.

Bgm. Ostermeier liest die Passage aus dem Protokoll vor und will von dem GR wissen, welcher Satz so nicht gesprochen wurde. Der GR wies auf den Satz „Corona, Millionengrab“ hin. Bgm. Ostermeier erwiderte, dass dieser Satz genauso von ihm gesagt wurde.

#### Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 02.12.2024.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

### TOP 3. Bauleitplanung; 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Tegernbach“ in der Gemeinde Mittelstetten; Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Billigungsbeschluss sowie erneuter Auslegungsbeschluss

#### Sachvortrag:

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

- 1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2) Erzbischöfliches Ordinariat München
- 3) Katholisches Pfarramt
- 4) Bayerischer Bauernverband
- 5) Bund Naturschutz Bayern e.V.
- 6) Energie Südbayern
- 7) Landesbund für Vogelschutz
- 8) Kreisheimatpflegerin
- 9) REMONDIS GmbH & Co. KG
- 10) Freiwillige Feuerwehr Tegernbach
- 11) Abteilung III/1
- 12) Abteilung IV/2

- 13) Abteilung II/1
- 14) miecom-Netzservice GmbH
- 15) M-net

Keine Einwände vorgebracht haben:

- 16) Staatliches Bauamt Freising
- 17) Regionaler Planungsverband
- 18) Bischöfliche Finanzkammer
- 19) Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 20) bayernets GmbH

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

- 21) Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 22) Wasserwirtschaftsamt München
- 23) Regierung von Oberbayern
- 24) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 25) Bayernwerk Netz GmbH
- 26) Deutsche Telekom
- 27) Landratsamt Fürstenfeldbruck - Brandschutzdienststelle
- 28) Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- 29) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es liegen keine Bürgereinwände vor.

#### **Beschluss 1:**

#### **Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 28.05.2024:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

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

#### (1) Allgemein:

Planungsrechtlich befindet sich der beabsichtigte Erweiterungsbereich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. In diesem Zusammenhang sollte zur Rechtssicherheit überprüft werden, ob eine ausreichende Vorprägung des angrenzenden Bereichs insbesondere für das zweite, südöstlich gelegene Wohngebäude gegeben ist. Da der von der Planung betroffene Bereich überwiegend durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt wird, ist eher diese Nutzung prägend. Daher wird die Erweiterung für das zweite Haus kritisch gesehen.

#### **Abwägung:**

Nach Überzeugung der Gemeinde ist durch die Bebauung des angrenzenden Bereichs eine ausreichende Prägung für beide geplanten Gebäude gegeben. Der geplante östliche Baukörper ragt lediglich um rd. 3 m über die verlängerte Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich hinaus. Beide Bauräume werden in Absprache mit dem Bauwerber um je 1,0 m im Süden verkürzt. Diese

Verkürzung schafft mehr Abstand der geplanten Gebäude zum aktuell „ermittelten Überschwemmungsgebiet“ und verbessert die geplante Ortsabrundung.

**Abstimmung:** 12 zu 0

## (2) Geltungsbereich / Flächennutzungsplan:

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand Tegernbachs größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Ortsabrundungssatzung der Gemeinde und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 18 und die Flurnummer 18/7.

Nördlich und westlich grenzt ein landwirtschaftliches Anwesen an die Erweiterungsfläche, südlich und östlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Südlich des Plangebiets fließt der Burggraben.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittelstetten ist der betreffende Bereich der Flurnummer 18/7 teilweise als Dorfgebiet, festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Fläche für die Ortsrandeingrünung dargestellt. Im überplanten Teilbereich der Flurnummer 18 wird Ortsrandeingrünung und festgesetztes Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die Planung ist deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan sollte im Zuge einer Berichtigung insbesondere mit Darstellung einer (verlagerten) Ortsrandeingrünung angepasst werden. Dies sollte in der Begründung angepasst werden.

### Abwägung:

Dem Einwand wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan ist durch die Planerin in Form einer Berichtigung anzupassen. Die Begründung ist dementsprechend zu ändern.

**Abstimmung:** 12 zu 0

## (3) Ortsplanung:

Bei einer Ortsabrundungssatzung bzw. dahingehender Erweiterung sollte grundsätzlich auf eine tatsächliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers geachtet werden. Mit der vorliegenden Planung entsteht insbesondere durch das zweite Haus eher eine Ausbuchtung des Ortsrands an dieser Stelle.

Aus Sicht der Ortsplanung wird daher empfohlen, die Erweiterung der OAS zu reduzieren und die Hauptbaukörper weiter Richtung Nordwesten abzurücken. Beispielsweise könnte mit einem Doppelhaus anstelle des abzubrechenden landwirtschaftlichen Gebäudes nahezu innerhalb der bestehenden OAS ebenso Wohnraum entstehen.

Darüber hinaus werden zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,00m (und maximal 45° Dachneigung) der sensiblen Lage nicht gerecht. Wir weisen darauf hin, dass die im Vergleich zur rechtskräftigen OAS wesentlich erhöhte maximal zulässige Kniestockhöhe und das nun weitere zulässige Vollgeschoss Bezugsfallwirkung für andere Vorhaben am Ortsrand hat. Wir regen daher an, die in der rechtskräftigen OAS maximal zulässige Höhenentwicklung zu überarbeiten.

**Abwägung:**

Es wird auf die Ausführungen und den Beschluss zum Pkt. „(1)Allgemein“ verwiesen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird darauf verwiesen, dass in der unmittelbaren Umgebung ähnlich hohe Kubaturen vorhanden sind. Um der sensiblen Ortsrandlage gerecht zu werden, ist die zulässige Wandhöhe auf 5,50 m und die zulässige Dachneigung auf max. 38° zu reduzieren.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(4) Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen:

Die Bauräume – insbesondere der südöstliche – sollten vollständig zu den Grundstücksgrenzen eingemäßt werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Firstrichtungen entlang der Gebäudelängsseite festzusetzen. Aus ortsplannerischer Sicht sollten die Gebäude entsprechend bestehender Bebauung traufseitig zum Burggraben hin festgesetzt werden.

**Abwägung:**

Den Empfehlungen wird überwiegend gefolgt. Die Bauräume sind vollständig zu den Grundstücksgrenzen einzumaßen. Eine zusätzliche Festsetzung ist aufzunehmen, wonach die Hauptfirstrichtung entlang der Gebäudelängsseite verlaufen muss.

Der Empfehlung, eine traufseitige Bebauung zum Burggraben festzusetzen, wird nicht gefolgt. Dies würde bedeuten, dass durch die Drehung des westlichen Baukörpers die geplante Bebauung noch weiter in den östlichen Außenbereich verschoben werden müsste.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(5) Festsetzungen durch Text:

Zu § 4:

Bei einer zulässigen Wandhöhe von 6,00 m wird empfohlen, die Dachneigung weiter einzuschränken bzw. zu reduzieren.

**Abwägung:**

Es wird auf die Beschlüsse zur Stellungnahme der Ortsplanung verwiesen. Demzufolge ist die zulässige Wandhöhe auf 5,50 m und die zulässige Dachneigung auf max. 38° zu reduzieren.

**Abstimmung:** 12 zu 0

Zu § 5:

10 – 12 Obstbäume stellen aus ortsplannerischer Sicht keine geeignete Ortsrandeingrünung dar. (Siehe dazu auch Naturschutz)

**Abwägung:**

Diese alternative Anpflanzung von Obstbäumen ist aus den Festsetzungen zu streichen. Stattdessen ist eine detaillierte Anpflanzung aus Büschen und Bäumen festzusetzen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(6) Begründung:

Zu 5:

Der Mindestabstand von 4,0m von Bäumen (Stammmitte) zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen steht im Widerspruch zur beabsichtigten Breite der Ortsrandeingrünung von 4,0m. Dies würde bedeuten, dass die zu pflanzenden Bäume nicht innerhalb der Eingrünung, sondern angrenzend zu den Bauräumen stehen müssten. Dies sollte überprüft und korrigiert werden.

**Abwägung:**

Nachdem gemäß Art. 50 Abs. 2 AGBGB kein Grenzabstand von 4 m bei Anpflanzungen in Hausgärten einzuhalten ist, soll der letzte Satz in § 5 Grünordnung (Grenzabstände gem. Art. 48 bzw. 49 AGBGB sind zu beachten) dahingehend geändert werden, dass nur die Abstände gem. Art. 47 Abs. 1 AGBGB einzuhalten sind. Somit können zu pflanzende Bäume (> 2 m) mittig in die 4,0 m breite Ortsrandeingrünung gepflanzt werden. Die Begründung ist dementsprechend anzupassen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(7) Abfallrecht:

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

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

**Abwägung:**

Der Hinweis zur Erfassung der Altstandorte wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(8) Naturschutz und Landschaftspflege:

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen die 7. Erweiterung der OAS Bedenken erhoben.

Durch die Erweiterung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet (dauerhafte Versiegelung, Entfernung der bestehenden Ortsrandeingrünung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes), der entsprechend auszugleichen ist (§ 18 Abs.1 BNatSchG).

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung (Bäume und Sträucher) kann als Ausgleich verwendet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Detail festzusetzen und als solche kenntlich zu machen.

Hinweise:

Nach Art. 50 Abs. 2 AGBGB (Ausnahmen vom Grenzabstand) gelten die 4 m Grenzabstand von landwirtschaftlichen Grundstücken weder für Obstbäume noch für Bäume in einem Hausgarten.

Unklar ist, wo denn 10 – 12 Obstbäume gepflanzt werden sollen. Die zeichnerisch dargestellte Fläche für die Ortsrandeingrünung reicht nicht aus.

### **Abwägung:**

Dem Einwand wird gefolgt. Wie unter Pkt. 6 beschlossen, können gemäß Art. 47 Abs. 1 AGBGB Baumpflanzungen in Hausgärten mit einem Stammabstand von 2,0 m vorgenommen werden. Obstbäume sollen nicht als alternative Randeingrünung gepflanzt werden können. Dies ist in den Festsetzungen und in der Begründung zu korrigieren.

Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe sind Maßnahmen wie folgt festzusetzen:

- Im Bereich der östlichen 4,0 m breiten Ortsrandeingrünung ist eine 2-reihige Laubhecke überstellt mit 3 Laubbäumen anzupflanzen.
- Im Bereich der südlichen 4,0 m breiten Ortsrandeingrünung sind 5 Laubbäume anzupflanzen. (dichte Hecken würden hier einen möglichen Hochwasserabfluss u.U. negativ beeinträchtigen)

Darüber hinaus sind das Entwicklungsziel und der Umsetzungsbeginn textlich festzusetzen. Im Plan ist die entsprechende Signatur im Bereich der Ortsrandeingrünung zu ergänzen.

Die Begründung ist dementsprechend anzupassen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(9) Wasserrecht:

Die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung befindet sich innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets am Burggraben.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend (§ 78 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Bereits nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden bei der Aufstellung von Bauleitplänen, zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Damit ist es Sache der Kommunen, im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung in Risikogebieten den Hochwasserschutz sicherzustellen.

Insbesondere sind, soweit erforderlich, in bestimmten Gebieten auch Anforderungen an das hochwasserangepasste Bauen aufgrund der erweiterten Möglichkeiten im Baurecht durch die im Rahmen des Hochwasserschutzgesetzes II erfolgten Änderungen in § 9 Nr. 16 Buchst. c BauGB (bestimmte bauliche oder technische Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen) zu stellen.

Derzeit befindet sich das Wasserwirtschaftsamt München in einer neuen Ermittlung des Überschwemmungsgebietes am Burggraben. Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden müssen (§ 77 Abs. 1 WHG). In die Abwägung bei Aufstellung des Bauleitplans ist nicht nur der Erhaltungsgrundsatz nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG einzustellen, sondern auch der Umstand, wie und in welchem Umfang der Eingriff in die Rückhaltefläche, die ein Belang der Hochwasservorsorge darstellt, gänzlich hätte vermieden werden können und warum in die Rückhaltefläche auch aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit überhaupt eingegriffen werden soll. Dies geht bisher nicht aus der Begründung der Satzung hervor und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen.

### **Abwägung:**

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist das aktuell ermittelte Überschwemmungsgebiet für die 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung heranzuziehen. Demzufolge verläuft die neu ermittelte Überschwemmungslinie deutlich weiter südlich, so dass durch die geplanten beiden Kubaturen kein Eingriff in Rückhalteflächen erfolgt. Lediglich die geplante Randeingrünung wird im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegen. Hierfür sind gemäß den vorgenannten Beschlüssen detaillierte Pflanzvorschriften festzusetzen, so dass sich keine negativen Einflüsse auf den Hochwasserabfluss bzw. den Hochwasserrückhalt ergeben. Zusätzlich müssen beide Bauräume um 1,0 m auf der Südseite verkürzt werden.

Nachdem Terrassen den Bauraum in geringfügigem Umfang überschreiten dürfen, ist eine zusätzliche Festsetzung aufzunehmen, wonach diese nur aufgeständert ausgeführt werden dürfen. Geländeauffüllungen dürfen weder für Terrassen, noch für sonstige Außenanlagen erfolgen, da diese ebenfalls einen unerlaubten Eingriff in das Überschwemmungsgebiet darstellen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

(10) Immissionsschutz, Straßenverkehrsamt, Kreisstraßenverwaltung, Öffentliche Mobilität  
Die o.g. Abteilungen erheben keine Einwände gegen die vorliegende 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung.

## Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 27.05.2024:

X	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet Burggraben:</u> Die Fläche der 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung liegt eventuell in Teilen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiet Burggraben.</p> <p>Wir bereits in unserer Stellungnahme vom 22.5.2023 sowie im Schreiben des LRA Fürstenfeldbruck vom 13.12.23 erläutert, ist das Ausweisen von Bebauungsplänen o.ä. innerhalb von Überschwemmungsgebieten <u>verboten</u>. Dabei ist es unerheblich, ob das Überschwemmungsgebiet rechtlich gesichert ist (festgesetzt oder vorläufig gesichert) oder nicht.</p> <p>Nach mehreren privat beauftragten, kleinräumigen Überschwemmungsgebietsermittlungen am Burggraben liegt mittlerweile eine vollständige Überrechnung im Ortsteil Tegernbach vor.</p> <p>Dieses <u>aktuelle Überschwemmungsgebiet</u> ist für die vorliegende Bauleitplanung heranzuziehen. In den vorliegenden Unterlagen wurde noch der alte Umgriff des Ü-Gebiets berücksichtigt. <u>Die baulichen Anlagen, wie z.B. Gebäude, dürfen dabei nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen. Das ü-Gebiet ist in der Planzeichnung darzustellen.</u></p> <p>→ Hinweis: Es ist von Amtswegen geplant, demnächst die rechtliche Sicherung des Überschwemmungsgebiets beim LRA Fürstenfeldbruck zu beantragen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Laut Satzungstext §2 Niederschlagswasser ist eine „Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser soweit als möglich zu vermeiden“. Allerdings ist eine <u>punktuelle Versickerung grundsätzlich nicht erlaubt, falls andere Möglichkeiten bestehen</u>. Die Angaben sind deshalb zu konkretisieren.</p> <p><u>Starkregen:</u> Wir empfehlen dringend bereits in der Bauleitplanung auf mögliche Starkregenereignisse und auf wild abfließendes Wasser <u>hinzuweisen</u>. Mögliche Textbausteine als Hinweise und Festsetzungen sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich auch fernab von Oberflächengewässern Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</li><li>- „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.“</li></ul>
---	---

### **Abwägung:**

Es wird auf die Ausführungen und Beschlüsse zu Pkt. 9. Wasserrecht verwiesen. Demzufolge ist das aktuell ermittelte Überschwemmungsgebiet in die Planung zu übernehmen und entsprechende Festsetzungen zu geplanten Bauungen bzw. Bepflanzungen sind zu ergänzen.

Dem Einwand hinsichtlich der unzulässigen punktuellen Niederschlagswasserbeseitigung wird gefolgt, der Satz ist zu streichen. Es ist der Hinweis zu ergänzen, dass eine Einleitung von Regenwasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal zulässig ist.

Der Hinweis zu Starkregenereignissen / wild abfließendem Wasser ist in den Satzungsentwurf aufzunehmen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

## Regierung von Oberbayern vom 25.04.2024:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### **Planung**

Die Gemeinde Mittelstetten beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zweier Wohnhäuser zu schaffen und hierfür die bestehende Ortsabrundungssatzung zu erweitern. Das Planungsgebiet (ca. 0,1 ha) liegt am südöstlichen Ortsrand von Tegernbach und schließt nördlich und westlich an bestehende Bebauung an. Für die südliche und östliche Grenze des Planungsgebietes ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ und „Überschwemmungsfläche“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der geringen Flächengröße und der nicht parzellenscharfen Abgrenzung im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen.

### **Bewertung**

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ100 des Burggraben bei Tegernbach. Siedlungen sollen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden, die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (LEP 7.2.5 G). Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden (RP 14 Bl 2.2.5 G). Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet bitten wir um Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Der Bedarf für die vorliegende Planung ist durch ein konkretes Vorhaben gegeben.

Die vorliegende Erweiterung der Ortsabrundungssatzung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

### **Hinweis**

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

---

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorgenannten Ausführungen und Beschlüsse zum Thema „Überschwemmungsgebiet“ verwiesen. Eine weitere Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmung:** 12 zu 0

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 06.05.2024:**

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der ca. 100 m nördlich im Ortszentrum befindlichen, denkmalgeschützten kath. Filialkirche St. Stephan und Magdalena durch die

Ausweitung des Ortsrandes erscheint – die Anpassung der Neubauten an ortstypische Kubatur und Gestaltung vorausgesetzt – nicht gegeben.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet befindet sich das bekannte Bodendenkmal

**D-1-7732-0142            Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan und Magdalena in Tegernbach und ihres Vorgängerbaus.**

Weitere Bodendenkmäler sind in einem Umfeld von ca. 100-200 m zu vermuten. Im Bereich dieses Bodendenkmals sowie in einem Umgriff von ca. 150 m bedürfen Bodeneingriffe und Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die

gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Abwägung:**

Die denkmalpflegerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des angeführten Bodendenkmals im Bereich der innerörtlichen kath. St. Stephan Kirche ist der Textbaustein zum erforderlichen Erlaubnisverfahren bei Bodeneingriffen als Hinweis aufzunehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmung:** 12 zu 0

**Bayernwerk Netz GmbH vom 30.04.2024:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 tiefwurzelnde 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.

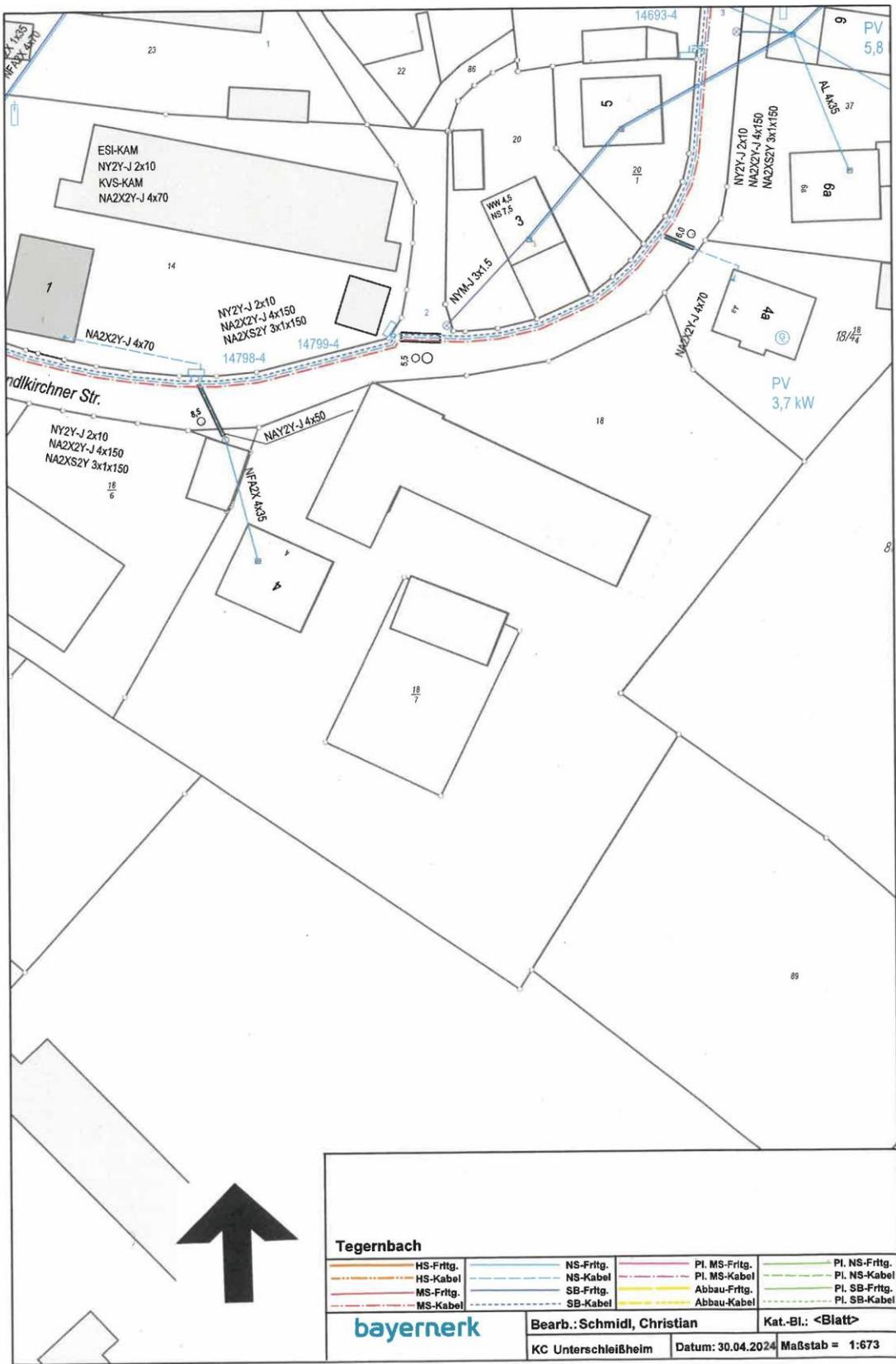
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



**Abwägung:**  
 Die Ausführungen der Bayernwerke zum Bestand, zur Sicherheit und zum Betrieb der Elektroversorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

**Abstimmung:** 12 zu 0

## Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 08.05.2024:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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](mailto: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 Sparten Terminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Weis

### **Abwägung:**

Die Ausführungen der Telekom zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Planungsgebietes werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

**Abstimmung:** 12 zu 0

## **Landratsamt Fürstenfeldbruck – abwehrender Brandschutz vom 02.05.2024:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.**

**Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.**

## Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

- (1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
- (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.

Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

<sup>2</sup>Hierfür 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).

<sup>3</sup>Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

<sup>4</sup>Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

- ➔ Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

## **Verkehrsflächen & Zugänglichkeit**

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

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

Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

## **Löschwasserversorgung**

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

→ Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

### **Abwägung:**

Die Ausführungen und Hinweise der Brandschutzdienststelle zu gemeindlichen Feuerwehren, Verkehrsflächen & Zugänglichkeiten und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet.

Da von den geplanten beiden Wohnhäusern keine besonderen Gefahren ausgehen werden, ist keine Anpassung der gemeindlichen Feuerwehr nötig.

Ein ungehinderter Zugang von der Baidlkirchner Straße zu den geplanten Baukörpern ist gegeben, somit sind keine Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Vor den geplanten Häusern sind ausreichende Feuerwehr-Bewegungsflächen vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Adelsburggruppe sind im Umkreis von 300 m Hydranten für die Löschwasserversorgung vorhanden. Da keine Tiefgaragen geplant sind, ist eine erhöhte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h nicht nötig. Zudem kann auch der südliche Burggraben zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

**Abstimmung:** 12 zu 0

### **Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 13.05.2024:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Versorgung mit Trinkwasser für die o.g. Flurnummern ist gesichert.  
Im Umkreis von 300m sind Hydranten für die Löschwasserversorgung vorhanden.

Bitte die Trink- und Löschwasserversorgung frühzeitig in die Planungen mit aufnehmen.

#### **Abwägung:**

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

**Abstimmung:** 12 zu 0

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB vom 22.05.2024:**

Sehr geehrter Herr Sieber, sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden ldw. Hofstelle und der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

#### **Abwägung:**

Durch die geplanten beiden Wohnhäuser erfolgt keine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. der landwirtschaftlichen Flächen. Die Zufahrtsflächen zur Hofstelle werden nicht verringert. Ebenso ist auch künftig die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen östlichen Flächen ungehindert im nordöstlichen Bereich der Fl.Nr. 18 möglich.

**Abstimmung:** 12 zu 0

### **III. Billigungsbeschluss und erneuter Auslegungsbeschluss:**

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zur 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach der Gemeinde Mittelstetten vorgetragenen Bedenken, Anregungen und Hinweise werden entsprechend der vorstehenden Beschlüsse berücksichtigt sowie abgewogen.

Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind von der Ortplanerin in den Änderungsentwurf vom 01.08.2022 einzuarbeiten.

Die Planung erhält das Fassungsdatum **13.01.2025**

Der Gemeinderat Mittelstetten billigt den Entwurf der 7. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Ortsteil Tegernbach“ samt Begründung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **13.01.2025**.

Da die beschlossenen Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**TOP 4. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: MI 013/2024 vom 26.11.2024**  
**Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Bauort: Nähe Hofmarkstraße ,Fl.Nr.: 2315/1 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

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 2315/1 der Gemarkung Mittelstetten.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Fläche für die Landwirtschaft**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

**§ 34 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**  
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**  
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**  
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,25**  
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

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

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

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**

Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **ja**

**D. Erschliessung:**

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

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

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

**D.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe **ja**

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

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

### **F. Sonstige Angaben**

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

### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 2315/1 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Hinweise:

Die Erklärung die Bauherren zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzureichen.

Die Ortsrandeingrünung gemäß der Ortsabrundungssatzung ist im Grundrissplan darzustellen.

Ein Lageplan mit eingezeichnetem Bauvorhaben Maßstab von 1:1000 ist nachzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**TOP 5. Antrag auf Baugenehmigung  
BV-Nr.: MI 014/2024 vom 28.11.2024  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW Stellplätzen  
Bauort: Nähe Postweg ,Fl.Nr.: 460/7 Gmk. Tegernbach**

**Sachvortrag:**

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

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

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 460/7 der Gemarkung Tegernbach ein Einfamilienhaus mit PKW Stellplätzen zu errichten.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

**§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt 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: **0,33**  
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

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

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

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**

Es liegt eine Satzung vor nach **ja**  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB  
(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 Zweckverbandes der Adelburggruppe **ja**

**D. 3 Abwasserbeseitigung:**

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

**E. Schutzgebiete / Sonstiges**

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück liegt zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Burggraben“.

## **F. Sonstige Angaben**

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

Die beiden Stellplätze **müssen** unabhängig voneinander nutzbar sein.

## **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei PKW Stellplätzen auf dem Flurstück 460/7 der Gemarkung Tegernbach zu.

Hinweise:

Das Wasserwirtschaftsamt ist bezüglich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu beteiligen.

Ein Entwässerungsplan in 4 facher Ausfertigung ist nachzureichen.

Die zwei Stellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

<b>TOP 6.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 015/2024 vom 17.12.2024 Vorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Anbaugeräte und Ernterzeugnisse Bauort: Schellenbergweg 1 ,Fl.Nr.: 354 Gmk. Mittelstetten</b>
---------------	--

**Sachvortrag:**

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

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

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Anbaugeräte und Ernterzeugnisse auf dem Flurstück 354 der Gemarkung Mittelstetten.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

## **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt in **Flächen für die Landwirtschaft**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

### § 35 BauGB

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

ja  
ja  
nicht nachgewiesen  
nein

### D. Erschliessung:

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

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

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

Die Zufahrt soll über das Flurstück **352** (Schellenbergweg) erfolgen. Dieser ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Die Straßenbaulast liegt demnach bei den Eigentümern der Grundstücke, die über diesen Weg bewirtschaftet werden.

#### D.2 Wasserversorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Der Wasserzweckverband der Adelburggruppe teilt mit Stellungnahme vom 13.01.2025 folgendes mit:

Die Löschwassermenge für den Hydranten am Schellenbergweg 1 in Mittelstetten steht mit 96<sup>3</sup>/h für mehrere Stunden zur Verfügung.

#### D. 3 Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

### G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Anbaugeräte und Ernteerzeugnisse auf dem Flurstück 354 der Gemarkung Mittelstetten unter der Voraussetzung das eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nachgewiesen wird zu.

Hinweise:

Das Landratsamt wird bezüglich der Abstandsflächen um Überprüfung gebeten.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**TOP 7. Antrag auf Baugenehmigung**  
**BV-Nr.: MI 016/2024 vom 17.12.2024**  
**Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Bauort: Heckelbergweg 1 ,Fl.Nr.: 54/2 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

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 54/2 der Gemarkung Tegernbach.

Dem Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahme für die nördliche Grundstücksgrenze bei.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

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 **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: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **ja**  
im Geltungsbereich eines einfachen B-Planes **nein**

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

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**

Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **ja**

**D. Erschliessung:**

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

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

### **D.2 Wasserversorgung**

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

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

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

### **F. Sonstige Angaben**

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

### **G. Verfahren**

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 54/2 der Gemarkung Tegernbach zu.

Hinweis:

Das Vorhaben bedarf einer Abstandsflächenübernahme diese liegt dem Bauantrag bei.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### **TOP 8. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung**

#### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Ostermeier gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.12.2024 TOP 2 bekannt, dass die Planungsarbeiten für die OVStr. Vogach/ab Kreuzung Mittelstetten an das Ing.Büro Lais vergeben wurde.

### **TOP 9. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge**

#### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Ostermeier gibt folgendes bekannt:

In nächster Zeit muss die Gemeinde eine Stellplatzsatzung erlassen.

Er stellt kurz die wichtigsten Positionen im VG-Haushalt vor und benennt den von der Gemeinde zu zahlenden Anteil.

Er liest ein Info-Schreiben vor, dass bei allen Abwasserbescheiden beigelegt wird.

Ein GR bemängelt die Parkplatzsituation an der Kreuzung Hofmarkstr./Glonnauerstraße.

Bgm. Ostermeier wird die betreffenden Anlieger anschreiben.

Ein GR informiert, dass es schon einmal eine Ortsbesichtigung vom Ordnungsamt und Polizei gab, wo man sich nicht auf ein Parkverbot verständigen konnte.

Ein GR fragt wie der Stand der beiden Feuerwehrrhäuser ist.

Bgm. Ostermeier antwortete, dass auf der nächsten Sitzung der Flächennutzungsplan des Feuerwehrrhauses Mittelstetten abgestimmt wird. Zum Feuerwehrrhaus Tegernbach sagte er, dass das vorgesehene Grundstück noch nicht gekauft wurde, da die Verkäufe der Baugrundstücke in Tegernbach noch nicht vollzogen werden konnten.

Weiter fragte der GR, ob es zur Dorfentwicklung Neuigkeiten gibt (Überplanung Mittelstetten Ortsmitte).

Bgm. Ostermeier: Solange noch nicht abzusehen ist, wie lange das alte Feuerwehrrhaus noch in Benutzung ist, macht eine Überplanung keinen Sinn. Wenn der Gemeinderat dies trotzdem wünscht, muss man Geld im Haushalt einstellen.

Ein GR möchte sich im Namen von der Vorsitzenden der Dorfbelegung bei allen für die Mitwirkung an den Adventsfenstern bedanken.

Ebenso teilt er mit, dass die Sternsinger heuer wieder unterwegs waren mit dem Motto: „Kinder erheben ihre Stimme“ und bedankt sich bei der Gemeinde für die Benutzung des Sitzungssaales.

Weiter möchte er darauf hinweisen, dass einige Gemeindestraßen große und kleinere Schäden aufweisen, man sollte im Auge behalten, damit nichts passiert und ggf. ausbessern.

Bgm. Ostermeier: Es sind einige Straßen bekannt. Die wichtigste Sanierung ist die OVStr. von Tegernbach nach Baierbeg. Für diese Ausbesserungsarbeiten werden 30.000 Euro in den Haushalt eingestellt.

Sollte jemand größere Schäden wissen, bitte um Mitteilung.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.

Um 20:15 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

## **Gemeinde Mittelstetten**

Vorsitzender

---

Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

---

Maria Riepl  
Schriftführerin