

Gemeinde Mittelstetten



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

2. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 2. Februar 2026
Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

Vorsitz:

Zweiter Bürgermeister Erwin Lauchner

Schriftführer:

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:

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

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Franz Ostermeier
Ramona Kurz
Andreas Spörl

Urlaub
Urlaub
Urlaub

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.01.2026
TOP 3.	Kommunale Wärmeplanung
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 002/2026 vom 27.01.2026 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei PKW Stellplätzen Bauort: Nähe Postweg ,Fl.Nr.: 460/7 Gmk. Tegernbach
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 001/2026 vom 08.01.2026 Vorhaben: Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Räumen in eine Reperaturwerkstatt für landwirtschaftliche Maschinen mit Büroanbau Bauort: Schloßstraße 5 ,Fl.Nr.: 1897 Gmk. Mittelstetten
TOP 6.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Um 18.30 Uhr fand die Vorstellung der Kommunalen Wärmeplanung (Öffentlichkeitsbeteiligung) statt.

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Keine

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.01.2026

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.01.2026.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3. Kommunale Wärmeplanung

Sachvortrag:

Das Ingenieurbüro Steinbacher Consult stellt im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung den Entwurf der kommunalen Wärmeplanung vor.

Im Rahmen der Bürgermeisterdienstbesprechung am 04.11.2025 wurde den Bürgermeistern der VG Mammendorf bereits die Zwischenergebnisse der Bestands- und Potenzialanalyse und des Zielszenarios vorgestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß §7 Wärmeplanungsgesetz auch die wesentlichen Akteure (insbesondere Gas- und Wärmenetzbetreiber) beteiligt.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurde der vorliegende Entwurf der kommunalen Wärmeplanung ausgearbeitet.

Gemäß Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes erfolgt eine öffentliche Auslegung des Wärmeplans. Die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange können während der Auslegungsphase Einwendungen und Stellungnahmen einbringen. Berechtigte Anliegen werden in den Wärmeplan eingearbeitet. Die Auslegung erfolgt für die Dauer von mind. 30 Tagen.

Nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung wird die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen und auf der Homepage der VG Mammendorf veröffentlicht.

Diskussionsverlauf:

Ein GR fragt nach, ob der Gemeinderat wirklich diese Vorlage beschließen will und ob wir damit nicht alle Bürger zu neuen Heizsystemen verpflichten.

Ein GR entgegnete, dass es sich hierbei nur um eine Potenzial- und Bestandsanalyse handelt. Er las einen Auszug aus dem Gesetz vor der lautet: Das kommunale Wärmeplanungsgesetz selbst schafft keine direkte rechtliche Pflicht für einzelne Bürger, etwa sich einem Wärmenetz anzuschließen oder bestimmte Heizsysteme einzubauen. Sie ist zunächst ein Entscheidungs- und Orientierungsrahmen für Kommunen und Bürger.

3. Bürgermeisterin Dürmeier erklärte, dass bei der Vorstellung der Wärmeplanung ja auch extra darauf hingewiesen wurde, dass es keine Verpflichtung für die einzelnen Bürger gibt und dass es sich hierbei nur um eine verpflichtende Planung bzw. Bestandsanalyse handelt. GR Klingl erläuterte zudem, dass es sich hierbei lediglich um eine Bestandsanalyse aller in Frage kommenden Wärmequellen handelt und daraus keine Verpflichtung für die Bürger zur Umsetzung entsteht.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem aktuellen Stand der kommunalen Wärmeplanung zu und beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung der kommunalen Wärmeplanung gemäß §13 Abs.4 Wärmeplanungsgesetz.

Der Gemeinderat beschließt die kommunale Wärmeplanung in der vorliegenden Fassung, soweit es nach der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwendungen oder einzuarbeitenden Stellungnahmen gibt.

Sollten von der Öffentlichkeit Einwendungen oder einzuarbeitenden Stellungnahmen vorgebracht werden, die eine Änderung des vorliegenden Entwurfs zum Ergebnis haben, wird der neue Stand der kommunalen Wärmeplanung erneut dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: MI 002/2026 vom 27.01.2026
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei 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 zwei PKW Stellplätzen zu errichten.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 13.01.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde vom Gemeinderat erteilt. Bei dieser Planung handelte es sich bereits um ein zweigeschossiges Gebäude. Die Unterlagen wurden daraufhin zur weiteren Überprüfung und Entscheidung an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck teilte der Gemeinde mit, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, da es sich bezüglich der geplanten Wandhöhen nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Denn in der Umgebungsbebauung sind hauptsächlich E+D Gebäude und keine E+1 Gebäude vorhanden.

Daraufhin fand ein Gespräch zwischen dem Planer Bauherren der Gemeinde und dem Landratsamt statt. In diesem Gespräch wurde festgehalten das die Gemeinde eine zweigeschossige Bebauung weiterhin befürwortet. Aus Sicht des Landratsamtes könnte dies über den „Bau Turbo“ möglich gemacht werden. Der Bauantrag vom 28.11.2024 wurde von den Bauherren zurückgezogen da es zwischenzeitlich noch eine Umplanung gab. Nun liegt ein neuer

Bauantrag vor, dieser entspricht grundsätzlich der ersten Planung welcher in der Sitzung vom 13.01.2025 behandelt wurde.

Seit dem 30.10.2025 ist die neue Sonderregelung das sogenannten „Bau-Turbo“ Gesetz nach dem § 246e BauGB rechtskräftig. Hierbei handelt es sich um ein befristetes (bis 2030) Gesetz, das den Wohnungsbau beschleunigen soll, indem es Gemeinden erlaubt schnellere Baugenehmigungen zu erteilen sowie weitreichendere Abweichungen vom Bauplanungsrecht zu erteilen.

Das bedeutet der Gemeinderat muss zum einen über das gemeindliche Einvernehmen gemäß §36 BauGB entscheiden und nun zusätzlich über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V. m. 246e BauGB. Die Zustimmung gilt automatisch als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten von der Gemeinde verweigert oder erteilt wird.

Eine Zustimmung zu dem aktuell vorliegenden Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung auf Grundlage des zum 30.10.2025 neu eingeführten §246e (Bauturbo) erfolgen.

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: ca. 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 § 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 der Adelsburggruppe **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 insgesamt **zwei Stellplätze** errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarteilnahme erfolgte **nicht**.

Diskussionsverlauf:

Ein GR merkt an, dass aufgrund des Bau-Turbo mehr Wohnraum geschaffen werden kann und die Gemeinde das Recht hat die Baugenehmigung zu erteilen.

Ein GR fragt nach, ob dies mit dem Wasserwirtschaftsamt abgeklärt wurde.

2.Bgm. Lauchner: Ja, lt. Wasserwirtschaftsamt muss die Terrasse auf Stelzen gebaut werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten erteilt zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Flurstück 460/7 der Gemarkung Tegernbach das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Beschluss 2:

Die Gemeinde Mittelstetten erteilt gemäß § 36 a BauGB i.V.m. §246e BauGB (Bau-Turbo) ihre Zustimmung zu der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Flurstück 460/7 der Gemarkung Tegernbach.

Hinweise:

Das Wasserwirtschaftsamt ist bezüglich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 001/2026 vom 08.01.2026 Vorhaben: Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Räumen in eine Reperaturwerkstatt für landwirtschaftliche Maschinen mit Büroanbau
---------------	---

Sachvortrag:

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

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

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Flurstück 1897 der Gemarkung Mittelstetten die bestehenden landwirtschaftlichen Räume in eine Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Maschinen umzuwandeln. Zudem soll auf der östlichen Seite ein kleiner Büroanbau ca. 21m² errichtet werden.

Im hinteren südlichen Bereich des Anwesens wurde bereits mit Bescheid vom 07.11.1996 eine Nutzungsänderung des Rinderstalles in ein Gewerbe genehmigt.

Zum aktuell vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen (MD)**, 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
Art der baulichen Nutzung: Werkstatt	

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 **Wasserzweckverbandes der Adelsburggruppe** **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 insgesamt **3** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind **nicht** vorhanden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Räumen in eine Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Maschinen sowie dem Anbau eines Büros auf der östlichen Seite des Gebäudes auf dem Flurstück 1897 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Hinweise:

Die Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB wird nicht erteilt, da es sich hierbei um keinen Wohnungsbau und somit um keinen „Bauturbo“ Fall handelt.

Das Landratsamt wird bezüglich der Immissionen um Überprüfung gebeten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

GR Robeller nahm als persönl. Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

TOP 6. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Diskussionsverlauf:

Keine

TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Ein GR:

Bei der Rechnungsprüfung wurde auch über die Turnhalle gesprochen. Die Förderung für eine Sanierung von Sportstätten/Turnhallen liegt bei 500.000 Euro. Da die Turnhalle schon an die 40 Jahre alt ist, sollte man sich überlegen, ob man die Förderung in Anspruch nehmen soll und eine Komplettsanierung anstrebt. Die Reparaturen der Turnhalle werden immer höher und man weiß nicht, wie lange es die Förderung noch gibt.

Eine GRin ist der gleichen Meinung, da in den nächsten Jahren dringend die Fenster ausgetauscht werden müssen und der Boden der Turnhalle saniert werden muss.

Sie möchte sich noch bedanken, dass die Wasserhähne und Armaturen bei den Waschbecken ausgetauscht wurden, es funktioniert wieder alles. Auch die Türe beim Ausgang der Turnhalle ist wieder repariert.

Ein GR spricht die Verkehrssituation in Längenmoos an. Die Straße ist zu eng, gerade jetzt wegen dem Schnee. Die Kinder müssen in der Früh zur Bushaltestelle, es ist kein Gehweg vorhanden, die Autos fahren viel zu schnell und die Straßenbeleuchtung ist schlecht. Teilweise stehen die Häuser und Zäune an der Straße, so dass es keine Ausweichmöglichkeit gibt.

Außerdem findet er, dass die Straße mit der Spritzdecke nicht gut gemacht wurde. Sie hat jetzt schon wieder Risse und Löcher und muss bald wieder gerichtet werden. Besteht noch Gewährleistung?

Ein GR: Im Vertrag wurde keine Gewährleistung festgeschrieben.

Man könnte die ganze Situation (Fußgänger und Risse in der Straße) mit dem Bauausschuss begutachten.

Ein GR merkt an, dass der Unterbau der Straße in Längenmoos sehr schlecht ist und dieses Jahr durch den Schnee und Frost sehr gelitten hat. Man könnte die Risse durch Fugenmittel ausgießen. Aber es gibt auch andere Straßen die Risse aufweisen.

Ein GR informiert, dass der Rosenmontagsball am 16.02.2026 stattfindet und die einzige Veranstaltung der Vereine ist. Er hat Eintrittskarten dabei, wenn jemand eine will.

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

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Erwin Lauchner
Zweiter Bürgermeister

Maria Riepl
Schriftführer