



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

7. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 7. Juli 2025

Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

Vorsitz:

Zweiter Bürgermeister Erwin Lauchner

Schriftführerin:

Maria Riepl

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

Gremiumsmitglieder:

Bemerkung:

Dritte Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier
Renate Anzenhofer
Marco Bodin
Gebhard Dörr
Sebastian Klingl
Ramona Kurz
Michael Peil
Klaus Pschebezin
Michael Robeller
Andreas Spörl

Entschuldigt sind

Franz Ostermeier
Friedrich Kiser

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.06.2025
TOP 3.	Baurecht; Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Mittelstetten
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 006/2025 vom 03.06.2025 Vorhaben: Errichtung einer Außentreppe an das bestehende Wohnhaus Bauort: Dorfstraße 14 ,Fl.Nr.: 1200 Gmk. Mittelstetten
TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 007/2025 vom 11.06.2025 Vorhaben: 1.Tektur: Höhenänderung und Einziehen einer Zwischendecke zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carports und Teilabbruch der Maschinenhalle Bauort: Nähe Dorfstraße ,Fl.Nr.: 1163/1 Gmk. Mittelstetten
TOP 6.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Ein GR weist darauf hin, dass die Aussage bei TOP 3 "Ein GR versteht die Diskussion nicht, da dies alles schon seit 5 Jahren bekannt ist" - sinnentstellt sei.
Er hat gemeint, dass er die ganze Diskussion nicht verstehe, da diese ganzen Argumente schon in der vorletzten Sitzung durchgesprochen wurden.

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Sachvortrag:

keine

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.06.2025
--

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 02.06.2025.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3. Baurecht; Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Mittelstetten

Sachvortrag:

In Mittelstetten gibt es aktuell keine für das Gemeindegebiet gültige gemeindliche Regelung über die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen. Lediglich in einzelnen Bebauungsplänen sind Festsetzungen hierzu enthalten. So ist in folgenden Bebauungsplänen festgesetzt, dass bei Wohneinheiten über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze und unter 80 m² 1 Stellplatz herzustellen sind:

- An der Grubstrasse
- An der Mühle
- Berggasse
- Heckelbergweg
- Hochfeld Tegernbach
- Katzenbach
- Längenmooser Strasse

Im Bebauungsplan Reisnerweg/Dr. Hudler-Straße ist festgesetzt, dass je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen sind. In den übrigen Bereichen gilt noch bis 30.09.2025 die staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen.

Der Bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz in § 12 und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung sind am 01. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das erste Modernisierungsgesetz entfällt grundsätzlich die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 vollständig. Das bedeutet, dass keine Stellplätze mehr errichtet werden müssen, wenn die Gemeinde keine Regelung hierzu trifft.

Wenn von der Gemeinde gewollt ist, dass weiterhin Stellplätze bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder Änderungen hergestellt werden sollen, muss die Gemeinde dies mit einer Satzung oder einem Bebauungsplan regeln. Hierbei gilt zu beachten, dass die neue Anlage zu § 20 der GaStellV eine Obergrenze mit maximal 2 Stellplätzen je Wohnung vorgibt, die nach dem 30. September nichtmehr überschritten werden darf.

Es sollte auch für andere Nutzungen als Wohnung (z.B. Gewerbe), die Stellplatzpflicht geregelt werden. Hierfür könnte festgesetzt werden, dass sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage zu § 20 der GaStellV in ihrer jeweils gültigen Fassung bemisst.

Zudem können Ablösungsverträge ab dem 01.10.2025 nurmehr geschlossen werden, wenn die Gemeinde dies in einer Satzung regelt. Bis zum 30.09.2025 kann ein Ablösungsvertrag aufgrund des Art 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO geschlossen werden. Bei der Ablöse übernimmt die Kosten für die Herstellung der Stellplätze der Bauherr gegenüber der Gemeinde. Der Geldbetrag ist zweckbestimmt zu verwenden. Aus Sicht der Bauverwaltung wird eine Regelung zur Ablöse nicht für notwendig erachtet, auch deshalb, da in der Gemeinde Mittelstetten bisher kein Ablösungsvertrag geschlossen wurde.

Auch die bisherige Vorgabe der BayBO zur Errichtung eines Kinderspielplatzes bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen entfällt zum 01.10. dieses Jahres. Falls die Gemeinde künftig eine Regelung zur Notwendigkeit von Kinderspielplätzen treffen will, kann das ab 01.10.2025 erfolgen, jedoch nur bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten. Aus Sicht der Bauverwaltung ist dies im ländlichen Bereich jedoch nicht zwingend erforderlich.

Eine Satzung kann nach Beschlussfassung des Gemeinderats und Ausfertigung durch den Bürgermeister mittels Bekanntmachung kurzfristig ohne Durchführung eines Verfahrens in Kraft gesetzt werden.

Der Sitzungsvorlage liegt ein Entwurf der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 26.05.2025 bei. Dieser sieht vor, dass bis zu 80 m² Wohnfläche ein Stellplatz und je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

Ab dem 01.10.2025 kann in einer Satzung nichtmehr geregelt werden, dass für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken und für die Aufstockung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken Stellplätze erforderlich sind. Die Gemeinde könnte dies in der Satzung bereits vorab regeln. Regelt die Gemeinde dies nicht, sind nach jetziger Rechtsauffassung, wenn die Satzung vor dem 01.10.2025 in Kraft tritt, Stellplätze für Nutzungsänderungen und Aufstockung von Wohngebäuden zu Wohnzwecken auch weiterhin erforderlich.

Für Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO stehen örtliche Bauvorschriften schon jetzt nicht entgegen. Nachdem es sich bei den

Stellplatzregelungen um eine örtliche Bauvorschrift handelt, sind bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken keine Stellplätze mehr erforderlich.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeisterin Dürmeier erkundigte sich nach der Bedeutung der „Ablösung“.

2. Bürgermeister Lauchner erklärte, dass durch die Zahlung eines Ablösebetrags auf den Bau von Stellplätzen verzichtet werden könne. In unserer Gemeinde sei dies allerdings bislang noch nie angewendet worden.

Die Stellplatzsatzung wurde im Gremium rege diskutiert, insbesondere hinsichtlich ihrer Anwendung auf gewerbliche Bauvorhaben, da hierbei Unklarheiten bestanden. Zudem wurde die Regelung zur Schaffung von Spielplätzen erörtert, da die bisherige Regelung auch künftig entfällt.

Nach eingehender Beratung beschloss der Gemeinderat, der neuen Stellplatzsatzung zuzustimmen.

2. Bürgermeister Lauchner wird sich jedoch in der Verwaltungsgemeinschaft noch einmal erkundigen, ob für gewerbliche Vorhaben weiterhin die bisherige Satzung von 1993 gemäß §2 Abs. 3 Anwendung findet.

Beschluss 1:

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift in Form einer Stellplatzsatzung und zum Modernisierungsgesetz bzgl. der Änderungen hinsichtlich der Spielplätze, Stellplätze und deren Ablöse.

Der Gemeinderat beschließt für das gesamte Gemeindegebiet von Mittelstetten gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und Art. 23 GO den Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für das Gemeindegebiet von Mittelstetten entsprechend dem vorliegenden Verwaltungsentwurf vom 12.06.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Eine Spielplatzsatzung und eine Regelung zur Ablöse der Stellplätze sind nicht gewünscht.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 006/2025 vom 03.06.2025 Vorhaben: Errichtung einer Außentreppe an das bestehende Wohnhaus Bauort: Dorfstraße 14 ,Fl.Nr.: 1200 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 1200 der Gemarkung Mittelstetten eine Außentreppe an das bestehende Wohnhaus zu errichten.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **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

Art der baulichen Nutzung: **Außentreppe**

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 nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind **nicht** vorhanden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung einer Außentreppe an das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 1200 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 007/2025 vom 11.06.2025 Vorhaben: 1.Tektur: Höhenänderung und Einziehen einer Zwischendecke zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carports und Teilabbruch der Maschinenhalle Bauort: Nähe Dorfstraße ,Fl.Nr.: 1163/1 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 den Teilabbruch der bestehenden Maschinenhalle und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Flurstück 1163/1 der Gemarkung Mittelstetten.

Das Bauvorhaben ist bereits in der Gemeinderatssitzung vom 06.05.2024 behandelt worden und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigte das Bauvorhaben mit Bescheid vom 22.10.2024.

Nun wurde ein Tektur Antrag eingereicht dieser ändert sich zum bereits genehmigten Antrag in der Höhenentwicklung bezüglich des Einzuges einer zusätzlichen Zwischendecke im 1. Stock die Wandhöhe wird von 5,55 auf 5,80 erhöht der First von 7,95 m auf 8,25 m.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,33**
Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude

ja
ja
nein

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.

ja
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 für das Flurstück 1163/1 der Gemarkung Mittelstetten erfolgt über das Flurstück 1163 der Gemarkung Mittelstetten, dem Antrag liegt ein Notarvertrag bei. Die zu benötigten Dienstbarkeiten sind entsprechend nachzuweisen.

D.2 Wasserversorgung

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

Die zu benötigten Dienstbarkeiten sind entsprechend nachzuweisen.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

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

Die zu benötigten Dienstbarkeiten sind entsprechend nachzuweisen.

F. Sonstige Angaben

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

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der 1. Teilkur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport sowie dem Teilabbruch der bestehenden Maschinenhalle auf dem Flurstück 1163/1 der Gemarkung Mittelstetten zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

keine

TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Die Frage von einem Gemeinderat der letzten Sitzung, ob man evtl. in unserer Gemeinde Spielstraßen einrichten kann, wird Bgm. Ostermeier in der nächsten Sitzung beantworten.

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

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Erwin Lauchner
Zweiter Bürgermeister

Maria Riepl
Schriftführerin