



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

6. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 3. Mai 2021

Gasthof zur Post Mittelstetten

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

Schriftführerin:

Riepl Maria

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
Gebhard Dörr
Stefanie Keller
Friedrich Kiser
Sebastian Klingl
Michael Peil
Klaus Pschebezin
Michael Robeller
Andreas Spörl

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Evelyn Dürmeier	krank
Ramona Mück	in Kur
Heinz Nebl	krank

Weiterhin anwesend:

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.04.2021
TOP 3.	Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH; Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse
TOP 4.	Feststellung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020
TOP 5.	Entlastung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020
TOP 6.	Bauvoranfrage (formlos) BV-Nr.: MI 007/2021 vom 25.06.2020 bzw. 24.03.2021 Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses (E+D) mit Doppelgarage im Keller sowie Antrag auf Erlass einer Ortsabrundungssatzung Bauort: Gänsberg ,Fl.Nr.: 878 Gmk. Mittelstetten
TOP 7.	Bauleitplanung; Antrag zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Vogach im Bereich der Flurstücke 2358/3 und 2358/4 der Gemarkung Mittelstetten
TOP 8.	Bauleitplanung; Antrag zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Längenmoos im Bereich des Flurstücks 1274/3 der Gemarkung Längenmoos
TOP 9.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 10.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Ein Mitglied des GEK gibt bekannt, dass der Arbeitskreis Siedlung zusammen mit OPLA eine Wohnungsbaugesellschaft zur Beratung einladen möchte. Zu diesem Gespräch sollen ebenfalls der Bgm. und Gemeinderäte teilnehmen.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.04.2021

Diskussionsverlauf:

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.04.2021.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3. Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH; Genehmigung der in der Gesellschafterversammlung unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse

Sachvortrag:

Die Gesellschafter haben im Jahr 2019 die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH gegründet. Ziel war es, gemeinsam die Versorgung der Landkreisbürger mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Als Umsetzungswege wurden dabei von Beginn die Möglichkeit der Einbringung von Grundstücken in die Gesellschaft samt dortiger Realisierung der Projekte im Rahmen staatlicher Wohnungsbau-förderprogramme (z.B. Einkommensorientierte Förderung - EOF) sowie die Unterstützung der Kommunen durch die Gesellschaft bei Projekten im kommunalen Wohnungsbauförderprogramm des Freistaates (KommWFP) gesehen. Daneben sollte die Verwaltung von Bestandswohnungen ein erstes Arbeitsfeld sein.

Die konkrete Umsetzung der Durchführung von Neubauprojekten wurde dabei in der Gründungsphase nicht tiefergehend erörtert. Eine geplante Bestellung eines Geschäftsbesorgers ist in der Folge gescheitert.

Zum 25.09.2020 wurde Dr. Christoph Maier zum ehrenamtlichen Geschäftsführer bestimmt. Die Gesellschaft wurde seitdem zunächst in steuerlich-bilanzieller sowie sonstiger verwaltungstechnischer Hinsicht auf das von der Satzung verlangte Niveau gehoben. Es liegen nunmehr eine Eröffnungsbilanz sowie Jahresabschlüsse 2019 und 2020 samt Lagebericht vor, welche aktuell vom satzungsgemäß zu beauftragenden Wirtschaftsprüfer geprüft werden. Die erforderlichen Steuererklärungen sind in Abstimmung mit der Finanzverwaltung in Vorbereitung.

Ebenso wurde ein umfassendes Umsetzungskonzept entwickelt und mit den Gesellschaftern diskutiert. Dabei hat sich insbesondere ergeben, dass die Gesellschafter eine möglichst passive Rolle der Gesellschafter und eine vollständige Übernahme der Planungs-, Bau- und Verwaltungsfunktion durch die Gesellschaft wünschen. Die Gesellschaft eignet sich hierfür gut, entweder als Inhouse-fähiger Totalübernehmer für die Kommunen (KommWFP) oder als Komplettprojektbetreiber nach Einbringung der Grundstücke in die Gesellschaft (EOF). Einen Vorteil stellt es dabei sicherlich dar, dass die Gesellschaft unterhalb der Schwellenwerte dem öffentlichen Vergaberecht nur sehr eingeschränkt unterliegt.

Jeder Kommune sollen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offenstehen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Im Ergebnis der Vorgespräche sind aktuell bei folgenden Gesellschaftern (alphabetische Reihung) Projekte denkbar:

- Alling
- Althegnenberg
- Fürstenfeldbruck
- Gröbenzell
- Landkreis Fürstenfeldbruck
- Landsberied
- Maisach
- Mammendorf

Im Ergebnis des Diskussionsprozesses hat die Gesellschafterversammlung am 19.03.2021 eine Reihe von – einstimmigen – Beschlüssen zum Eintritt in die operative Phase gefasst (siehe Niederschrift vom 19.03.2021 – **Anlage 1**). Dabei wurde das Leitbild „Bezahlbar Wohnen in FFB“ (**Anlage 2**) in einem einstimmigen Beschluss verabschiedet.

Diese Beschlüsse wurden im erforderlichen Umfang unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die jeweils zuständigen Gremien gefasst. Die Genehmigung dieser unter Vorbehalt gefassten Beschlüsse soll nunmehr erfolgen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Entscheidungen:

1. Umsetzungswege Neubauprojekte

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschluss: „Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):

- *Weg 1: Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune*
- *Weg 2: Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.*

Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.“

Erläuterung:

Der Gesellschaft sollen als „Arbeitsinstrumente“ die beiden Wege KommWFP und EOF „in den Werkzeugkasten“ gelegt werden. Beide Umsetzungswege bieten gute Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, beide haben Vor- und Nachteile (siehe auch Variantenvergleich der Umsetzungswege - **Anlage 2**). Jeder Kommune stehen bei der Realisierung von Projekten immer beide Wege offen. Dabei muss insbesondere in der Anfangsphase gelten, dass diejenigen Kommunen, welche ein Projekt mit der Gesellschaft realisieren, den Chancen und Risiken des Projektes näherstehen als die anderen Gesellschafter. Entschließt sich eine Kommune kein Projekt zu realisieren, soll sie auch nicht kostenmäßig (über die bereits geleistete Stammeinlage hinaus) belastet werden.

Die Kommunen, welche sich entschließen ein Projekt zu realisieren, werden entweder im KommWFP diese in ihren Haushalten darstellen und einen überschaubaren ungeforderten Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten müssen oder im EOF ein Grundstück einbringen und ggfs. zusätzliche Finanzierungssicherheiten stellen müssen.

Dafür erhalten die Kommunen im KommWFP das volle Belegungsrecht und ein nach 30 Jahren voll abfinanziertes Renditeobjekt, im EOF örtlichen bezahlbaren Wohnungsbau außerhalb des Haushaltes mit eingeschränkten Belegungsrechten. Der im KommWFP ungeförderter Preisbestandteil könnte auch mit einem verkraftbaren Aufschlag auf die Miete von ca. 1 € über den Tilgungszeitraum von 30 Jahren refinanziert werden.

Auch im Modell EOF haben die Kommunen Zugriff auf die Belegung im Rahmen der sozialrechtlichen Wohnungsbelegung. Der bleibende Liegenschaftswert entsteht bei der Gesellschaft, die in Anspruch genommene Förderung ist geringer, allerdings muss die Kommune keinen ungeförderter Preisbestandteil an die Gesellschaft leisten und die Projekte werden außerhalb des Haushaltes realisiert.

Mit dem vorstehend beschriebenen Instrumentarium soll zunächst der von den Gesellschaftern aktuell gemeldete Grundstücksbestand bebaut und verwaltet werden. Parallel sollten möglichst viele Bestandswohnungen der Gesellschafter in die Verwaltung übernommen werden.

Nachdem bei den Gesellschaftern zunehmend im Rahmen der Schaffung von Baurecht die Regularien einer sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommen, sollte die Gesellschaft dort als Partner für die Umsetzung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus etabliert werden. Die Tendenz muss dahingehen, dass nicht mehr die privaten Vorhabenträger den geförderten und preisgedämpften Wohnraum errichten (mit der Konsequenz, dass nach Ablauf der Bindungsfrist dort erhebliche Wertzuwächse entstehen), sondern vielmehr ein angemessener Grundstücksanteil an die Gesellschafter überlassen wird, aus welchen dann die Gesellschaft geförderten und preisgedämpften Wohnraum entstehen lassen könnte.

Auf diese Weise könnten in überschaubaren Zeiträumen durch Errichtung relevanter Anteile öffentlichen Wohnungsbaus preisdämpfende Wirkungen in den Nettoangebotsmietmarkt hinein erzielt werden.

2. Wohnungsverwaltung

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschluss: „Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.“

Erläuterung:

Aus dem Kreise der Gesellschafter wurde der Wunsch geäußert, möglichst schnell auch Bestandswohnungen in die Verwaltung der Gesellschaft zu übernehmen. Dies gliedert sich aus Sicht der Geschäftsführung gut ein in die für die Verwaltung der Neubauprojekte ohnehin zu etablierenden Strukturen.

3. Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschlussvorschlag 3: „Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.“

Erläuterung:

Um die dargestellte Rolle der Gesellschaft ausfüllen zu können, muss die Gesellschaft mit hauptamtlichem technischem Sachverstand auf der Projektabwicklungsebene (ArchitektIn, BauingenieurIn) ausgestattet werden. Darüber hinaus benötigt die Gesellschaft eine hauptamtliche Büroleitung, welche die ehrenamtliche Geschäftsführung in der täglichen Organisation und Kommunikation (Gesellschafter, Kommunale Entscheidungsgremien, Presse, Bürgerschaft) sowie Abarbeitung der Vielzahl an formellen Anforderungen (StB, Treuhandstelle, WP, Banken) unterstützt.

Ebenso ist eigener Buchhaltungssachverstand unerlässlich, da die Gesellschaft im operativen Geschäft vielfältige Buchungs- und Zahlungsvorgänge zu bewältigen haben wird und dabei umfangreichen handels- und kommunalrechtlichen Buchführungs-, Berichts- und Prüfungsverpflichtungen unterliegt.

Diese Betriebskosten sind über entsprechenden Vergütungspositionen in der Durchführung von Neubauprojekten sowie der Wohnungsverwaltung zu refinanzieren. Eine Zwischenfinanzierung kann über Betriebsmittelkredite erfolgen.

4. Bestellung eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)

Der zu genehmigende Beschluss lautet wie folgt:

Beschluss: „Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.“

Erläuterung:

Um nach Eintritt in die operative Phase die technische Gesamtverantwortung in der Geschäftsführung angemessen abzubilden, ist es unerlässlich, einen weiteren Geschäftsführer mit bautechnischem Sachverstand zu bestellen. Hier konnte Dipl.-Ing. Markus Ostermair als weiterer ehrenamtlicher Geschäftsführer gewonnen werden. Die Bestellung eines weiteren Geschäftsführers ist auch auf dringende Anregung des Wirtschaftsprüfers erforderlich, um das Vier-Augen-Prinzip zu ermöglichen.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

(keine finanziellen Auswirkungen)

Diskussionsverlauf:

Dr. Maier von der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck erläuterte den Gemeinderäten die neue Struktur der Gesellschaft und beantwortet die Fragen der Gemeinderäte.

Beschluss 1:

Umsetzungswege Neubauprojekte

Die Gesellschaft kann satzungsgemäß Wohnungsbauprojekte operativ in der Startphase wie folgt realisieren (geschäftspolitische Grundsatzentscheidung):

- Weg 1: Realisierung mit KommWFP als Totalübernehmer (Inhouse Geschäft) Planung und Bau für die Kommune
- Weg 2: Einbringung von Grundstücken und Erbbaurechten mit Eigenrealisierung durch die Gesellschaft mit EOF.

Die jeweilige Einzelprojektentscheidung samt Wahl des Umsetzungsweges erfolgt im satzungsgemäßen Zusammenspiel zwischen der betroffenen Kommune und der Gesellschaft.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Beschluss 2:

Wohnungsverwaltung

Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Gesellschaft ab dem 01.01.2022 in der Lage ist, Bestandswohnungen von Gesellschaftern zu verwalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Beschluss 3:

Künftige Ausstattung der Gesellschaft (Personal, Betriebsmittel, Finanzierung)

Die Geschäftsführung wird beauftragt, im Rahmen des für 2021 zu erstellenden Finanz- und Wirtschaftsplanes sowie der fünfjährigen Finanzplanung eine ihrer Entwicklungsprognose entsprechende Ausstattung der Gesellschaft mit Personal und Betriebsmitteln darzustellen sowie die diesbezüglichen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Beschluss 4:

Bestellung eines technischen Geschäftsführers (ebenfalls ehrenamtlich)

Dipl. Ing. Markus Ostermair wird zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 4. Feststellung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020
--

Sachvortrag:

Die Jahresrechnung ist innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres **aufzustellen** und dem Gemeinderat **vorzulegen** (102 Abs. 2 GO).

Sodann ist die Jahresrechnung vom Rechnungsprüfungsausschuss **örtlich zu prüfen** (Art. 103 Abs. 1 GO). Diese ist innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres durchzuführen (Art. 103 Abs. 4 GO).

Anschließend **stellt** der Gemeinderat die Jahresrechnung **fest** und beschließt über deren **Entlastung** (Art. 102 Abs. 3 GO).

Die Jahresrechnung 2020 wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 08.02.2021 **vorgelegt**. Die **örtlichen Prüfungen** wurden am 09.02.2021 und am 10.02.2021 durchgeführt.

Der Bürgermeister gibt das Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung bekannt. Jedem Gemeinderatsmitglied liegt dazu eine Ablichtung des Prüfungsprotokolls vor.

Nachdem die Prüfungsfeststellungen abgearbeitet wurden, könnte nunmehr für das Jahr 2020 der **Feststellungsbeschluss** gefasst werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der örtlichen Rechnungsprüfung für das Haushaltsjahr 2020.

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020 fest (Art. 102 Abs. 3 GO).

Die Jahresrechnung schließt wie folgt ab:

	Verwaltungshaushalt €	Vermögenshaushalt €	Gesamtergebnis €
Einnahmen (bereinigte Solleinnahmen)	3.368.886,97	965.027,68	4.333.914,65
Ausgaben (bereinigte Sollausgaben)	3.368.886,97	965.027,68	4.333.914,65
Etwaiger Unterschied (Fehlbetrag)	-	-	-

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5. Entlastung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020
--

Sachvortrag:

2. Bürgermeister Lauchner übernimmt die Sitzungsleitung.

Die Jahresrechnung der Gemeinde Mittelstetten wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.05.2021 **festgestellt**.

Nach Durchführung der **örtlichen Rechnungsprüfung** und **Feststellung** der Jahresrechnung beschließt der Gemeinderat über die Entlastung (Art. 102 Abs. 3 GO).

Die Entlastung bildet den förmlichen Abschluss des Rechnungslegungsverfahrens. Durch sie erkennt der Gemeinderat die Jahresrechnung in der vorgelegten Form an und übernimmt seinerseits die Verantwortung für ihren Inhalt. Die Entlastung bedeutet somit rechtlich, dass haushaltsrechtliche Beanstandungen nicht mehr erhoben werden können.

Die Entlastung wird dem ersten Bürgermeister als Leiter der Gemeindeverwaltung (Art. 46 Abs. 1 Satz 1 GO) erteilt. Er ist daher bei der Beratung und Abstimmung über die Entlastung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilnahmeberechtigt.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der durch den Gemeinderat festgestellten Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020 und beschließt, dem ersten Bürgermeister die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Bgm. Ostermeier nahm an der Abstimmung nicht teil.

TOP 6. Bauvoranfrage (formlos)
BV-Nr.: MI 007/2021 vom 25.06.2020 bzw. 24.03.2021
Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses (E+D) mit Doppelgarage im Keller sowie Antrag auf Erlaß einer Ortsabrundungssatzung
Bauort: Gänsberg ,Fl.Nr.: 878 Gmk. Mittelstetten

Sachvortrag:

Da Bgm. Ostermeier persönlich beteiligt ist, übernimmt 2. Bgm. die Sitzungsleitung.

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 878 der Gemarkung Mittelstetten ein Einfamilienhaus (E+D) mit Doppelgarage im Keller zu errichten. Zudem wird beantragt zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch eine Ortsabrundungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Aufstellung ist u.a., dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Bauausschuss hat über den Antrag bereits am 18.08.2020 vorberaten und einstimmig eine Ablehnung empfohlen.

Der ursprüngliche Antrag wurde vor einer geplanten Behandlung in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2021 durch eine Erklärung der Antragstellerin gegenüber dem Bürgermeister am 04.03.2021 zurückgezogen.

Mit Schreiben 24.03.2021 (vgl. Anlagen) wurde der Antrag erneut vorgelegt und hiermit auch die geplante Erschließung des Bauvorhabens erläutert und hierzu ein Plan vorgelegt. Zudem wurde auch ein mögliches Baugrundstück der Familie auf dem Flurstück 103/3 der Gemarkung Mittelstetten Stellung genommen.

Der Bauausschuss hat über die Angelegenheit in seiner Sitzung vom 30.03.2021 erneut vorberaten und wiederum einstimmig empfohlen, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird 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	ja
Im Geltungsbereich des FLNPL –	ja
Gebietsart:	Flächen für die Landwirtschaft
Das BV ist privil. nach § 35 Abs. 1 BauGB	nein
Das BV fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB	ja
Öffentliche Belange werden beeinträchtigt	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 **nein**

D.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht gesichert.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Diskussionsverlauf:

2.Bgm. Lauchner erklärt, dass ein Baugrundstück und ein 3-Familienhaus innerorts vorhanden sind.

Ein GR vergleicht diesen Fall mit einem Fall in Längenmoos und meint, dass mit verschiedenen Maßstäben gemessen wird.

Da er aber bei dem Längenmooser Fall nicht zugestimmt hat, wird er hier auch nicht zustimmen.

Eine GRin merkt an, dass in der Gemeinde ja demnächst Bauplätze ausgewiesen werden.

Ein GR weist darauf hin, dass die Gemeinde jetzt schnellst möglichst Baugrundstücke schaffen müsste.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der formlosen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses (E+D) mit Doppelgarage im Keller auf dem Flurstück 878 der Gemarkung Mittelstetten **nicht** zu.

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und einer Privilegierung nachgewiesen werden kann.

Im vorliegenden Fall kann keine Privilegierung erkannt werden.

Es handelt sich demnach um ein sonstiges Vorhaben. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt jedoch vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft) widerspricht und die Entstehung/Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Außerdem ist die Erschließung nicht gesichert. Die von der Antragstellerin aufgezeigte Erschließungsmöglichkeit über den Stichweg von der Meisenstraße lässt keinerlei Begegnungsverkehr zu und ist damit nicht geeignet. Zudem sind die Geländehöhenverhältnisse im Bereich der angrenzenden Nachbargrundstücke, von denen Grunderwerb notwendig wäre, äußerst schwierig.

Der beantragten Ortsabrundungssatzung wird ebenfalls nicht zugestimmt. Der Erlaß einer Ortsabrundungssatzung ist an dieser Stelle mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren, da die einzelne Ausweisung eine ungewollte spornartige Entwicklung in den Außenbereich darstellen würde.

Hinweis:

Falls die formlose Bauvoranfrage an das Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Überprüfung und Entscheidung weitergeleitet werden soll, sind zusätzliche Antragsunterlagen für eine förmliche Bauvoranfrage nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Bgm. Ostermeier nahm als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

**TOP 7. Bauleitplanung;
Antrag zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Vogach im
Bereich der Flurstücke 2358/3 und 2358/4 der Gemarkung Mittelstetten**

Sachvortrag:

Der Bauherr hat bereits mit Schreiben vom 20.08.2020 einen Antrag zur Änderung der Ortsabrundung Vogach für die zwischenzeitlich neu gebildeten Flurstücke 2358/3 und 2358/4 der Gemarkung Mittelstetten vorgelegt.

Auf der insgesamt 951 m² großen Fläche will der Bauherr ein Einfamilienhaus für den Eigenbedarf errichten.

Die beantragte Fläche liegt außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Vogach aus dem Jahre 1997 und ist derzeit folglich dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und damit grundsätzlich nicht bebaubar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Dorfgebietsfläche, Fläche für die Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Erweiterung der Ortsabrundungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Satzungserweiterung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Durch die beantragte Bebauung würde eine in diesem Bereich bisher nicht vorhandene Bebauung in 2. Reihe entstehen. Auf eine Bezugsfallwirkung wird diesbezüglich hingewiesen.

Das Vorhaben liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Vogach – Weyern, die mittels Spritzdecke befestigt ist und über keine Ausbaumerkmale einer zum Anbau bestimmten Ortstraße verfügt. Die Breite des Straßenflurstücks beträgt aktuell ca. 6,00 m. Zudem ist das Vorhaben weder durch eine gemeindliche Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitung noch durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes der Adelburggruppe erschlossen. Es wird empfohlen, mit den Antragstellern eine Sondervereinbarung bezüglich einer Kostenübernahme für die Verlängerung der Entwässerungsleitungen abzuschließen.

Der Bauausschuss hat über den Antrag in seiner Sitzung vom 30.03.2021 vorberaten und einstimmig eine Zustimmung empfohlen. Es wurde angeregt Baugrenzen festzusetzen um sicherzustellen, dass nur eine Einzelhausbebauung erfolgen kann. Zudem sollte an der Ostseite eine 4,0 m breite Eingrünung vorgegeben werden. Zur Möglichkeit eines späteren Ausbaus der Straße sollte Straßengrund erworben werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier erklärt kurz seine Ansicht. Der Bauherr besitzt in Vogach kein weiteres Grundstück im Innenbereich, dadurch ist seiner Meinung nach eine Änderung der Ortsabrundung Vogach gerechtfertigt.

Ein GR begrüßt, wenn junge Leute am Ort bleiben wollen.

Es sollte aber überprüft werden, ob sich die Gemeinde in irgendeiner Form beteiligen könnte.

Ein GR weist darauf hin, wie im Beschluss festgehalten, dass 0,5 m Grund für die Straßenverbreiterung abgetreten werden müssen.

Auch 2. Bgm. Lauchner unterstützt dieses Vorhaben, da keine weiteren bebaubaren Grundstücke und Häuser vorhanden sind.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag des Bauherrn zur Änderung der Ortsabrundungssatzung Vogach für die geplante Bebauung der Flurstücke 2358/3 und 2358/4 der Gemarkung Mittelstetten mit einem Einfamilienhaus für den Eigenbedarf.

Ebenfalls Kenntnis nimmt der Gemeinderat vom Verwaltungsvortrag sowie der positiven Empfehlung des Bauausschusses.

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Vogach im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend dem vorliegenden Antrag vom 20.08.2020 für die beiden Flurstücke 2358/3 und 2358/4 der Gemarkung Mittelstetten.

In der Planung ist auf den beiden Grundstücken eine Baugrenze festzusetzen, die eine Bebauung mit einem Einzelhaus samt Garage ermöglicht. Zudem ist an der Ostseite eine 4,0m breite Ortsrandeingrünung festzusetzen.

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Arch.-Büro beauftragt werden.

Vor Auftragsvergabe ist jedoch mit den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung eines Satzungsentwurfes ist dieser dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.

Mit den Antragstellern ist eine Sondervereinbarung zur Übernahme der Kosten für die erforderliche Verlängerung der gemeindlichen Entwässerungsleitungen abzuschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt mit den Eigentümern der Flurstücke 2358/1, 2358/3 und 2358/4 der Gemarkung über die Verbreiterung der Verkehrsfläche um einen mind. 0,50 m breiten durchgehenden Streifen zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Ein GR nahm als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

**TOP 8. Bauleitplanung;
Antrag zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil
Längenmoos im Bereich des Flurstücks 1274/3 der Gemarkung Längenmoos**

Sachvortrag:

Da Bgm. Ostermeier persönlich beteiligt ist, übernimmt 2. Bgm. die Sitzungsleitung.

Die Bauherrin hat mit Schreiben vom 08.01.2021 einen Antrag zur Änderung der Ortsabrundung Längenmoos für das Flurstück 1274/3 der Gemarkung Längenmoos vorgelegt.

Am östlichen Ortsrand unmittelbar nördlich der Dorfstraße soll ein ca. 850 m² großes Baugrundstück für den Sohn ausgewiesen werden.

Die beantragte Fläche liegt außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Längenmoos aus dem Jahre 1996 und ist derzeit folglich dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und damit grundsätzlich nicht bebaubar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Erweiterung der Ortsabrundungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Satzungserweiterung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Durch die beantragte Bebauung würde sich nördlich der Dorfstraße eine zusätzliche und einseitige spornartige Entwicklung in den Außenbereich ergeben. Zudem ist die Fläche aufgrund der topografischen Situation von weitem einsehbar. Aus diesen Gründen wird eine Ausweisung aus Sicht der Bauverwaltung jedenfalls kritisch gesehen und durchaus in Frage gestellt, ob hier von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Das Grundstück ist weder durch eine gemeindliche Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitung noch durch eine Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes der Adelburggruppe erschlossen. Es wird empfohlen, mit der Antragstellerin eine Sondervereinbarung bezüglich einer Kostenübernahme für die Verlängerung der Entwässerungsleitungen abzuschließen.

Der Bauausschuss hat über den Antrag in seiner Sitzung vom 30.03.2021 vorberaten und nach einer grundsätzlichen Diskussion einstimmig eine Zustimmung empfohlen. Es wurde angeregt, den für einen Straßenausbau samt möglicher Verkehrsberuhigungsmaßnahme am Ortseingang notwendigen Straßengrund zu erwerben.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

2.Bgm. Lauchner erklärt kurz die Situation, es ist kein weiteres bebaubares Grundstück und Haus vorhanden. Er unterstützt es, wenn junge Leute am Ort bleiben wollen.

Für den Straßenausbau und evtl. verkehrsberuhigende Maßnahmen muss ein noch festzulegender Grundstücksanteil abgetreten werden.

Ein GR findet die Lage als nicht optimal – spornartige Entwicklung.

Ihm ist auch wichtig, dass für einen evtl. geplanter Straßenausbau Grund abgetreten werden soll.

Ein GR bemerkt, dass es schon im Bauausschuss besprochen wurde, dass evtl. bei der Ortseinfahrt Längenmoos eine Fläche für die Verkehrsberuhigung erworben werden soll.

Ein GR ist gleicher Meinung wie seine Vorredner.

Es sollte nachgefragt werden, ob sich die Gemeinde in irgendeiner Form beteiligen könnte.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag der Bauherrin zur Änderung der Ortsabrundungssatzung Längenmoos für die geplante Bebauung auf dem Flurstück 1274/3 der Gemarkung Längenmoos.

Ebenfalls Kenntnis nimmt der Gemeinderat vom Verwaltungsvortrag sowie der positiven Empfehlung des Bauausschusses.

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Längenmoos im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend dem vorliegenden Antrag vom 08.01.2021.

In der Planung ist eine Baugrenze festzusetzen, die eine Bebauung mit einem Einzelhaus samt Garage ermöglicht. Zudem ist aufgrund der besonderen topografischen Lage am Ortsrand sowohl an der Nord- und Ostseite eine ausreichende Ortsrandeingrünung festzusetzen.

Mit den Planungsarbeiten soll ein geeignetes Arch.-Büro beauftragt werden.

Vor Auftragsvergabe ist jedoch mit der Antragstellerin ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Nach Ausarbeitung eines Satzungsentwurfes ist dieser dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.

Mit der Antragstellerin ist eine Sondervereinbarung zur Übernahme der Kosten für die erforderliche Verlängerung der gemeindlichen Entwässerungsleitungen abzuschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt mit den Eigentümern über die Verbreiterung der Verkehrsfläche für einen späteren Ausbau der Dorfstraße samt Verkehrsberuhigungsmaßnahme am

Ortseingang zu verhandeln. Um den Flächenbedarf hierfür zu klären ist vorab ein Straßenplanungsbüro einzuschalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Bgm. Ostermeier nahm als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

TOP 9. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Diskussionsverlauf:

Das Flurstück 1336 und 1336/2 wurde von der Gemeinde Mittelstetten für den Radweg an der B 2 und für Flächenbevorratung erworben.

TOP 10. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier gab bekannt, dass bei der FFW Mittelstetten Kommandantenwahlen stattgefunden haben. Corona bedingt fand die Wahl in der Turnhalle statt. Es wurden gewählt: 1. Kommandant Stefan Mück und 2. Kommandant Johannes Lais.

Bgm. Ostermeier bedankt sich bei den Bürgern, für das Renovieren der Zaunfiguren am Kindergartenzaun.

In der Gemeinde Althegnenberg soll eine Bedarfsumfrage stattfinden, ob die Gemeinde einen Hort und eine Ganztageschule anbieten soll. Die Gemeinde Mittelstetten will ihren gut angenommenen Hort weiter betreiben.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 21:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

Riepl Maria
Schriftführerin