



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

8. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 4. September 2023
Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

Schriftführerin:

Maria Riepl

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Mittelstetten ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Erwin Lauchner
Dritte Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier
Renate Anzenhofer
Marco Bodin
Gebhard Dörr
Friedrich Kiser
Sebastian Klingl
Michael Peil
Klaus Pschebezin
Michael Robeller
Andreas Spörl

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Ramona Kurz

Urlaub

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.08.2023
TOP 3.	Bauleitplanung; 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach der Gemeinde Mittelstetten Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss
TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „An der Mühle“ in Mittelstetten Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren und zur Änderung des Flächennutzungsplanes
TOP 5.	Veräußerung von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet "Hochfeld Tegernbach"
TOP 6.	BV-Nr.: MI 009/2023 vom 28.08.2023 Vorhaben: 1. Tektur Verlängerung der Befristung der Baugenehmigung vom 19.11.2023 für die befristete Errichtung Bauort: Glonnstraße 16 ,Fl.Nr.: 232/3 Gmk. Mittelstetten Bebauungsplan: „Sportanlagen an der Glonnstraße“ samt 1. Änderung
TOP 7.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 8.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Keine Anfragen.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.08.2023

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.08.2023.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 3. Bauleitplanung; 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach der Gemeinde Mittelstetten Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Die Bauverwaltung hat insgesamt **28** 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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bischöfliche Finanzkammer Augsburg
4. Katholisches Pfarramt Baidlkirch
5. Kreisjugendring FFB
6. Bayer. Bauernverband
7. Deutsche Telekom
8. Bund Naturschutz Bayern
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Kreisheimatpflegerin
11. Brandschutzdienststelle im Landratsamt
12. MVV
13. Fa. Remondis Entsorgungsunternehmen
14. FFW Tegernbach
15. Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
16. Mecom-Netzservice GmbH
17. Energie Südbayern

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch **keine Einwände** vorgebracht:

18. Regierung von Oberbayern
19. Staatliches Baamt Freising

- 20. Regionaler Planungsverband
- 21. Handwerkskammer
- 22. Industrie- und Handelskammer

6 Träger öffentlicher Belange haben Hinweise, Anregungen und Bedenken, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind, vorgebracht:

- 23. Landratsamt FFB
- 24. Wasserwirtschaftsamt München
- 25. Bayernwerk AG
- 26. Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- 27. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 28. Finanzverwaltung der VG Mammendorf

Bürgerbeteiligung:

Es liegen keine Bürgereinwände vor.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Ein GR fragt nach, ob es nach der Hochwasserfreilegung bei einer Überschwemmung noch Probleme für die Gemeinde geben kann.

Bgm. Ostermeier: Nach der Hochwasserfreilegung liegt das Gebäude nicht mehr im Überschwemmungsgebiet und dadurch kann die Gemeinde bei einer evtl. Überschwemmung nicht in Haftung genommen werden.

Beschluss 1:

Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 26.05.2023:

- (1) Die allgemeinen Ausführungen zur Überprüfung der Vorprägung des angrenzenden Bereichs für eine Lagerhalle, insbesondere aufgrund des Abbruchs der bestehenden Halle, werden zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Gemeinde sind die angrenzenden Bereiche durchaus so geprägt, dass für die geplante Lagerhalle eine sog. Einbeziehungssatzung in Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen werden kann.

Abstimmung: 11 zu 0

- (2) Die Empfehlung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Nachdem es sich bei der Erweiterung lediglich um eine Bauparzelle handelt, kann nach Überzeugung der Gemeinde von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden, zumal auch keine Bedenken hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen.

Abstimmung: 11 zu 0

- (3) Die Anregung zur Reduzierung der als Hinweis über die vollständige Baugrenze dargestellten geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Um evtl. Unklarheiten zu vermeiden wird die Architektin beauftragt, die dargestellte geplante Bebauung auf das festgesetzte Maß von max. 300 m² Grundfläche zu reduzieren.

Abstimmung: 11 zu 0

- (4) Die Empfehlung zur Festsetzung einer Firstrichtung wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des festgesetzten Bauraumes in Verbindung mit der bereits bekannten Planung des Bauwerbers sieht die Gemeinde hierfür jedoch keine zwingende Notwendigkeit. Die Planung bleibt deshalb unverändert.

Abstimmung: 11 zu 0

- (5) Die Anregung zur Aufnahme von Höhenbezugspunkten im bestehenden Gelände in Bezug auf die geplanten Anschüttungen des geplanten Neubaus werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung enthält den wesentlichen Höhenbezugspunkt im Bereich des Weiherweges. Die restlichen Höhenangaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfassen und mit Bezug zum vorliegenden Gutachten des Büros vom 21.06.2023 von der Genehmigungsbehörde mit Beteiligung der Wasserrechtsbehörden zu prüfen.

Abstimmung: 11 zu 0

- (6) Bezüglich der angeregten Überprüfung des Grenzabstandes von Bäumen im Bereich der Ortsrandeingrünung wird folgendes angemerkt.

Der gesetzliche Grenzabstand (Art. 47 Abs. 1 AGBGB) für Bäume und Sträucher beträgt 0,50 m und wenn diese über 2 m hoch sind, 2,0 m. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB bei Bäumen mit mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten, jedoch nur wenn die wirtschaftliche Nutzung der Fläche durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde. Entsprechend einschlägiger Entscheidungen des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes ist eine Ertragsminderung bis zu 20%, bezogen auf das Gesamtgrundstück, nicht als erheblicher Nachteil anzusehen und muss deshalb in Kauf genommen werden.

Das im Nordosten an die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 42 m angrenzende landwirtschaftliche Flurstück 347 der Gemarkung Tegernbach hat eine Größe von 7180 m². Die Länge der als Grünland genutzten Fläche beträgt ca. 170 m. Folglich ist keine Ertragsminderung von mehr als 20% zu erwarten und ein Grenzabstand von 2 m ausreichend.

Die Architektin wird gebeten, in der Begründung auf diese Rechtslage hinzuweisen.

Abstimmung: 11 zu 0

- (7) Die Ausführungen der Abt. Immissionsschutz zur Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung bzw. kurzen Stellungnahme eines Akustikbüros werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bauwerber wurde vereinbart, dass die notwendige schalltechnische Untersuchung von ihm in Auftrag gegeben und mit den Bauantragsunterlagen vorgelegt wird.

Aus Sicht der Gemeinde ist diese Vorgehensweise in Abweichung zum Vorschlag der Immissionsschutzbehörde jedenfalls vertretbar, da die Ortsabrundungssatzung keine verbindliche Gebietsart festsetzt.

Die Architektin wird gebeten, in der Begründung auf diesen Ablauf hinzuweisen.

Abstimmung: 11 zu 0

- (8) Die Ausführungen der unteren Naturschutzbehörde zum Ausgleich des durch die Erweiterung der OAS verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die bisherige Ortsrandeingrünung wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Nach telefonischer Vorabstimmung mit Frau Schleicher von der unteren Naturschutzbehörde werden die bisherigen Festsetzungen zur Bepflanzung wie folgt konkretisiert:

- zweireihige Bepflanzung
- Pflanzraster 1,50 x 1,50 m
- heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume
- Baumanteil 1. und 2. Ordnung mind. 5 – 10 %
- Vorlage eines Freiflächenplanes mit dem Bauantrag

Der Bereich des Schutzstreifens über der Gasleitung bleibt von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die Architektin wird beauftragt, die Planung entsprechend anzupassen und die Anwendung der Ausgleichsflächenregelung nach § 14 Abs. 1 und § 15 Abs. 2 BNatSchG entsprechend in der Begründung darzulegen.

Abstimmung: 11 zu 0

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 22.05.2023:

Die Ausführungen des WWA zum Überschwemmungsgebiet, der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt.

Nachdem es sich beim Überschwemmungsgebiet am Burggraben um kein amtlich festgesetztes, sondern lediglich um ein faktisches Ü-Gebiet handelt, sind die Überplanungsverbote nach §§ 78 und 78 a WHG nicht einschlägig. Dies bestätigte auch bereits das Referat Wasserrecht im Landratsamt FFB in einer E-Mail vom 07.02.2022. Folglich ist auch die Führung der Nachweise gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WHG nicht erforderlich.

Für das Bauvorhaben (reine Lagerhalle) ist entsprechend der schriftlichen Erklärung des Grundeigentümers vom 01.09.2023 kein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Mittelstetten notwendig. Zudem wurde auch erklärt, dass für den Fall eines späteren Anschlusswunsches die Kosten für eine Verlängerung des Mischwasserkanales im Weiherweg übernommen werden und hierfür eine notwendige Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) mit der Gemeinde unterzeichnet wird.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll wie im Hinweis § 2 der aktuellen Planung auch beschrieben, auf dem Grundstück zurückgehalten, soweit wie möglich versickert bzw. gedrosselt in den Burggraben eingeleitet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Entwässerungspläne sowie eine Erklärung zur Niederschlagswasserableitung vorzulegen.

Bei der Ortsrandeingrünung ist innerhalb des Ü-Gebiets auf eine hochwasserangepasste Umsetzung (z.B. hochstämmige Bäume) zu achten.

Die Architektin wird beauftragt, die bisherigen Ausführungen hierzu entsprechend zu ergänzen. Insbesondere ist in der Planung auf die o.g. Erklärungen des Grundeigentümers Bezug zu nehmen. Zudem ist auf mögliche hohe Grundwasserstände und die Notwendigkeit zur Grundwasserhaltung sowie der Sicherung der Bauwerke hinzuweisen.

Abstimmung: 11 zu 0

Stellungnahme Bayernwerk Netz vom 19.04.2023:

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

Sollte die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich sein, ist die notwendige Fläche (zwischen 18 und 35 m²) grundsätzlich vom Bauwerber zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung: 11 zu 0

Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 24.04.2023:

Die Ausführungen des Wasserzweckverbandes zur Erschließung des Grundstücks nur unter der Voraussetzung, dass regelmäßig Wasser entnommen wird und der Zähler in einem frostsicheren Raum installiert werden kann, werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme des Zweckverbandes dem Grundeigentümer weiterzuleiten. Die weitere Abstimmung, auch zur Notwendigkeit eines Wasseranschlusses, muss unmittelbar zwischen Eigentümer und Wasserverband erfolgen.

Abstimmung: 11 zu 0

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.05.2023:

Die Empfehlung zur Aufnahme einer Vorgabe in der Planung, dass die Eingrünung gepflegt und zurückgeschnitten werden muss, so dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen ohne erhebliche Einschränkungen möglich bleibt, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Architektin wird beauftragt, in der Planung einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Bezüglich möglicher Einschränkungen wird im Übrigen auf die o.g. Ausführungen zur Stellungnahme des Landratsamtes unter Punkt Nr. 6 verwiesen.

Abstimmung: 11 zu 0

Stellungnahme der Finanzverwaltung vom 30.03.2023:

Der Hinweis des Kämmers zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Inkrafttreten der Satzung für die Finanzierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Abstimmung: 11 zu 0

III. Satzungsbeschluss:

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach der Gemeinde Mittelstetten vorgebrachten Hinweise, Anregungen und

Bedenken werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen berücksichtigt bzw. abgewogen.

Die beschlossenen Ergänzungen haben grundsätzlich rein redaktionellen Charakter und sind von der Architektin in den Entwurf vom 11.04.2022 einzuarbeiten.

Die Planung erhält die Fassung vom **04.09.2023**.

Der Gemeinderat Mittelstetten beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die 6. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Tegernbach der Gemeinde Mittelstetten bestehend aus Satzungstext, Planteil und Begründung in der Fassung vom **04.09.2023** als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung durch Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen. Das Landratsamt Fürstfeldbruck ist vom Abschluss des Verfahrens zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

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

**TOP 4. Bauleitplanung;
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „An der Mühle“ in
Mittelstetten
Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren
und zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung vom 06.12.2021 beschlossen für die Flurstücke 319/5, 319/6 und 319/7 der Gemarkung Mittelstetten einen qualifizierten Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung „An der Mühle“ aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren sollte nach § 13b BauGB im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

In der Sitzung vom 07.11.2022 wurde einem vom Planungsbüro Reimann ausgearbeiteten städtebaulichen Konzept samt Systemschnitten in der Fassung vom 05.10.2022 zugestimmt und die Planer beauftragt, auf dieser Grundlage einen Bebauungsplan-Entwurf samt Festsetzungen auszuarbeiten und vorzustellen. Vorab muss die Planung noch mit der Erschließungsplanung des beauftragten Ing.-Büro Lais abgestimmt werden.

Derzeit läuft die Abstimmung zwischen den Planungsbüros bzw. mit Energie Südbayern bezüglich der notwendigen Verlegung der Gashochdruckleitung.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass § 13b BauGB als Rechtsgrundlage zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplan-Verfahrens hinsichtlich der fehlenden Umweltprüfung nicht mit EU-Recht vereinbar ist und deshalb nicht angewandt werden darf.

Das Bayer. Bauministerium hat mit Schreiben vom 04.08.2023 im Zusammenhang mit dieser Entscheidung vorläufige Hinweise herausgegeben. Demnach wird u.a. Gemeinden, in denen aktuell ein Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB durchgeführt wird, empfohlen, diese nicht weiterzuführen, sondern in ein Regelverfahren zu überführen. Alternativ könnten die Verfahren „ruhend“ gestellt werden, bis neue Erkenntnisse aus der bislang noch fehlenden Urteilsbegründung vorliegen und demnach evtl. noch Entscheidungsspielraum des Bundesgesetzgebers bestehen, die gerügten Europarechtsverstöße zu beheben. Letzteres erscheint jedoch fraglich.

Eine Umstellung zum Regelverfahren bedeutet für das geplante Baugebiet „An der Mühle“ folgendes:

- Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht
- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB (Nachweis und Herstellung einer Ausgleichsfläche)
- Durchführung eines zweistufigen Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB
- Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes (südl. Bereich Dorfgebietsfläche, nördlich Fläche für die Landwirtschaft; ebenfalls im Regelverfahren)

Das beschleunigte Verfahren eröffnete die Möglichkeit zum Verzicht auf die Umweltprüfung samt Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung sowie das erste, frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und Behörden. Zudem konnte der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung (im B-plan-Verfahren) angepasst werden, ohne dass es hierfür ein eigenes Verfahren bedurfte.

Die beauftragten Planungsbüros (Reimann und Dauer+Hasse) könnten die zusätzlich erforderlichen Leistungen übernehmen und haben hierfür auf Anfrage bereits ergänzte Honorarangebote vorgelegt. Demnach fällt für ein Regelverfahren samt Flächennutzungsplan-Änderung zusätzliches Honorar in Höhe von ca. 7.000 € an.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Ein GR merkt an, dass durch diesen Gerichtsentscheid der bürokratische Aufwand für die Kommunen immer mehr wird. In diesem Zusammenhang braucht man nicht mehr von Entbürokratisierung sprechen.

Bgm. Ostermeier: Durch diese Entscheidung wird das ganze Verfahren teurer und verlängert sich um ca. 1,5 Jahre. Davon sind viele Gemeinden im Freistaat betroffen.

Eine GRin kann nicht verstehen, dass nicht wenigstens die sich im Laufen befindenden Bebauungspläne von diesem Urteil ausgenommen sind.

Ein GR möchte wissen, ob schon bekannt ist, wo die Ausgleichsflächen geschaffen werden, direkt am Grundstück oder ob eine andere Fläche herangezogen werden kann.

Bgm. Ostermeier: Durch die Umweltverträglichkeitsprüfung wird die Größe der Ausgleichsflächen festgelegt. Als erstes werden die Flächen am neuen Baugebiet „An der Mühle“ herangezogen. Sollten diese nicht ausreichen, muss noch eine zusätzliche Fläche ausgewiesen werden.

Ein GR: Im Urteil steht seiner Meinung nach nur, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung ergänzt werden muss, aber nicht der Flächennutzungsplan geändert werden muss.
Bgm. Ostermeier: Das Ministerium sieht das etwas anders und rät dazu, den Bebauungsplan auf ein Regelverfahren umzustellen oder ihn momentan ruhen zu lassen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag bezüglich der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit EU-Recht hinsichtlich der fehlenden Umweltprüfung.

Ebenfalls Kenntnis genommen wird von der Empfehlung des Bayer. Bauministerium gemäß Schreiben vom 04.08.2023 zur Umstellung laufender Bebauungsplan-Verfahren auf Grundlage von § 13b BauGB auf ein Regelverfahren.

Aufgrund dessen beschließt der Gemeinderat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Mühle“ nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, sondern im sog. Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Für die Planung ist eine Umweltprüfung samt Umweltbericht durchzuführen. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung ist anzuwenden.

Um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu beachten, beschließt der Gemeinderat für das geplante Neubaugebiet eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) durchzuführen.

Die Planer sind entsprechend zu beauftragen, auf diesen Grundlagen die Vorentwürfe auszuarbeiten und zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5. Veräußerung von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet "Hochfeld Tegernbach"

Sachvortrag:

Die Gemeinde Mittelstetten verfügt im Baugebiet „Hochfeld Tegernbach“ über folgende Baugrundstücke:

Fl.-Nr.	Größe
315/6	510
315/7	512
315/10	666 (Miteigentumsanteil 358,5/666)
315/15	510
315/16	510
315/17	510

Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke teilweise nach dem durch die Gemeinde beschlossenen Kriterienkatalog zur Vergabe von preisvergünstigten Baugrundstücken zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs und teilweise im freien Markt zu veräußern.

Es ist dazu erforderlich, die Verkaufspreise festzulegen und zu bestimmen, welche Grundstücke im Baulandeigensicherungsmodell und welche Grundstücke im freien Markt veräußert werden sollen.

Die Gemeinde geht von einem Verkehrswert für die Baugrundstücke von 600 € je qm aus, dementsprechend wird vorgeschlagen, diesen Betrag für die Veräußerung der Grundstücke im freien Markt festzulegen.

Bezüglich der Kaufpreiskalkulation für die Grundstücke nach dem BLES-Modell wird von folgenden Werten ausgegangen:

Verkehrswert incl. Erschließungskosten	600,00 € je qm
Erschließungskosten	200,00 € je qm
Grundpreis ohne Erschließungskosten „freier Markt“:	400,00 € je qm
Nachlass von 47,50 %	- 190,00 € je qm
Grundpreis ohne Erschließungskosten „BLES“	= 210,00 € je qm
Erschließungskosten für das unbebaute Grundstück:	+ 200,00 € je qm
Verkaufspreis „BLES“-Grundstücke incl. Erschließungskosten:	= 410,00 € je qm

Des Weiteren müsste festgelegt werden, welche Grundstücke im BLES-Modell angeboten werden sollen. Auf die Sitzung vom 07.08.2023 unter TOP 4 wird diesbezüglich verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier erklärt, dass er bei den bisherigen Vorgesprächen zur Preisfindung immer vom Bodenrichtwert (500 Euro) ausgegangen ist, aber zur Berechnung des Baulandeigensicherungs-Modell (BLES) muss der Preis, der im freien Verkauf (600 Euro) angesetzt wird, herangezogen werden.

Bei den Vorgesprächen wurde eine Ermäßigung von 30 % vereinbart, bezogen auf 500 Euro, was zu einem Preis von 410 Euro geführt hätte. Die vorgeschlagene Berechnung um den Preis von 410 Euro zu halten, würde dann eine Reduzierung um 47,5 % ergeben (siehe Sachvortrag).

Ein GR findet eine Ermäßigung um 47,5 % zu hoch und würde bei den 30 % bleiben.

Ein GR hat immer im Vorfeld dafür plädiert, dass der Verkaufspreis von BLES nicht zu hoch wird. Aber da es Am Katzenbach eine Ermäßigung von 20 % gab, sind ihm die 47,5 % auch zu hoch. Er könnte sich eine Ermäßigung von 30 % vorstellen. Damit wird das Verhältnis zu den zurückliegenden Baugebieten nicht zu hoch.

Ein GR: Der Preis wird auch von den höheren Erschließungskosten (Am Katzenbach 50 Euro), Tegernbach „Hochfeld“ 200 Euro beeinflusst.

Ein GR: Auch ihm sind 47,5 % zu hoch. Wäre dieser Nachlass rechtskonform?

Bgm. Ostermeier: Der Nachlass wäre rechtskonform. Die Gemeinde darf nicht unter den Erschließungskosten verkaufen.

Mehrere GR sind der gleichen Meinung, dass die 47,5 % Nachlass zu hoch sind.

Ein GR: Man hat sich bei den Vorgesprächen auf 30 % geeinigt und man sollte dabei bleiben.

Er stellt hierzu folgenden Antrag:

Der Verkaufspreis im Beschluss sollte mit einem Nachlass von 30 % neu berechnet werden

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, im Baugebiet Hochfeld Tegernbach die Grundstücke Flurnummern 315/15, 315/16 und 315/17 nach dem Baulandeigensicherungsmodell zu veräußern.

Bezüglich der Kaufpreiskalkulation für die Grundstücke nach dem BLES-Modell wird von folgenden Werten ausgegangen:

Verkehrswert incl. Erschließungskosten	600,00 € je qm
Erschließungskosten	200,00 € je qm
Grundpreis ohne Erschließungskosten „freier Markt“:	400,00 € je qm
Nachlass von 30 %	- 120,00 € je qm
Grundpreis ohne Erschließungskosten „BLES“	= 280,00 € je qm
Erschließungskosten für das unbebaute Grundstück:	+ 200,00 € je qm
Verkaufspreis „BLES“-Grundstücke incl. Erschließungskosten:	= 480,00 € je qm

Der Grundstücksverkaufspreis je Quadratmeter Grundstücksfläche wird auf **480,00 Euro** incl. Erschließungskosten für das unbebaute Grundstück festgelegt.

Die Grundstücke Flurnummern 315/6 und 315/7 sollen im freien Markt veräußert werden.

Der Kaufpreis wird auf 600 € je qm Grundstücksfläche für das unbebaute Grundstück festgelegt.

Später anfallende Erschließungskosten, die durch die Bebauung des Grundstücks ausgelöst werden, sind vom Käufer zu tragen.

Das Grundstück Flurnummer 315/10 soll gemeinsam mit den beiden Miteigentümerinnen auf dem freien Markt veräußert werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 6. BV-Nr.: MI 009/2023 vom 28.08.2023
Vorhaben: 1. Tektur Verlängerung der Befristung der Baugenehmigung vom 19.11.2023 für die befristete Errichtung
Bauort: Glonnstraße 16 ,Fl.Nr.: 232/3 Gmk. Mittelstetten
Bebauungsplan: „Sportanlagen an der Glonnstraße“ samt 1. Änderung

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 hat auf dem Flurstück 232/3 der Gemarkung Mittelstetten eine eingeschossige Containeranlage zur Unterbringung von 45 Asylbewerbern errichtet.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 02.11.2015 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat daraufhin die Baugenehmigung mit Bescheid vom 19.11.2015 (BV-Nr.: O 2015-0759) mit einer Befristung bis zum 31.12.2023 erteilt.

Mit Schreiben vom 21.08.2023 wird eine Verlängerung der Baugenehmigung (BV-Nr.: O 2015-0759) bis **31.12.2025** beantragt (siehe Anlage).

Für die Nutzung des o.g. Grundstücks wurde ein Pachtvertrag abgeschlossen. In diesem Pachtvertrag ist u.a. geregelt, dass das Pachtverhältnis am 01.11.2015 beginnt und zum 31.12.2023 endet.

Der Pachtvertrag wurde mit Beschluss vom **07.08.2023** um **2 Jahre** bis zum **31.12.2025** verlängert.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass der Pachtvertrag (privatrechtlicher Vertrag) nicht mit dem Baugenehmigungsverfahren (öffentlich-rechtliches Verfahren, hier: gemeindliches Einvernehmen) vermischt/verknüpft werden darf, da eine Baugenehmigung unbeschadet privater rechter Dritter erteilt wird.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Eine GRin erklärte, dass sie bei der Länge des Pachtvertrages nur für eine Verlängerung für ein Jahr war und sie dadurch die Verlängerung der Baugenehmigung um zwei Jahre nicht zustimmen kann.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.11.2015 zur Kenntnis und stimmt einer Verlängerung der Befristung zur Errichtung einer eingeschossigen Containeranlage zur Unterbringung von 45 Asylbewerbern auf dem Flurstück 232/3 der Gemarkung Mittelstetten bis zum **31.12.2025** zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

TOP 7. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Diskussionsverlauf:

Bekanntgabe:

Verlängerung des Pachtvertrages für das Grundstück Fl.-Nr. 232/3 zur Unterbringung einer Containeranlage für Asylbewerber mit dem Landkreis Fürstenfeldbruck um zwei Jahre.

TOP 8. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Bgm. Ostermeier gibt folgendes bekannt:

Zur Kommunalen Wärmeplanung gibt es einen Termin am 20.10.2023 von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr in Gilching für Bürgermeister und Gemeinderäte. Die Einladung wird den Gemeinderäten zugeschickt. Wer Interesse hat kann sich bei uns melden.

Ebenso findet eine Vortragsreihe zur Wärmeversorgung im Landkreis FFB statt. Termin voraussichtlich Mitte Jan. 2024. Der Termin ist für die Gemeinden Hattenhofen, Oberschweinbach, Althegenberg und Mittelstetten.

Zur Information: Der Landkreis hat den Preis für gemischten Bauschutt auf 90 Euro/m³ erhöht.

Es gab einige Sturm- und Unwetterschäden. Mehrere Bäume wurden umgerissen. Die Brückengeländer über den Burggraben (Burgholz) und in Vogach (Glonn) wurden beschädigt.

Ein GR fragt nach, wie es mit der Umsetzung des Urnenfeldes aussieht.

Bgm. Ostermeier hat mit der zuständigen Firma gesprochen und diese hat ihm als Termin Oktober 2023 genannt.

Ein GR meldet zwei Straßenschäden, die man sich anschauen soll, wegen Verkehrssicherung:
Die Straße Tegernbach nach Baierberg und die Straße Oberdorf nach Baierberg

Bgm. Ostermeier teilt mit, dass die Stellen begutachtet werden und diese wenn nötig, provisorisch wieder hergestellt werden.

Ein GR fragt nach ob sich am Radweg von Mittelstetten Richtung B 2 neue Erkenntnisse ergeben haben.

Bgm. Ostermeier: Momentan herrscht Stillstand. Es wird noch Grund von einem Eigentümer benötigt, diesen zu überzeugen ist ihm noch nicht gelungen. Er wird wieder ein Gespräch in naher Zukunft mit dem Eigentümer suchen. Er wird es aber nicht halbjährlich versuchen.

Ein GR gibt bekannt, dass ein Antrag von der Feuerwehr Mittelstetten kommen wird, zum Kauf eines Zweitfahrzeuges für die Personenbeförderung und zur Absicherung von Einsatzstellen, hauptsächlich an der B 2. Nach Angaben der Feuerwehr ist die Benützung des Gemeindefahrzeugs nicht ausreichend. Für die Unterstellmöglichkeit würde sich die Feuerwehr zusammen mit dem Feuerwehrverein selbst kümmern.

Bgm. Ostermeier antwortete: So ein Fahrzeug würde ca. 80.000 Euro bei 18.000 Euro Förderung kosten, Da Mittelstetten erst ein neues Fahrzeug bekommen hat, wäre ein Ersatz für das Feuerwehrauto Tegernbach dringlicher. Wenn eine Blaulichtabsicherung auf der B 2 benötigt wird, kann eine andere Feuerwehr angefordert werden. Im Regelfall bildet das Feuerwehrauto Tegernbach eine Blaulichtabsicherung. Zum Personentransport zum Einsatzort wird es immer dazu kommen, dass Feuerwehrkameraden mit dem eigenen Auto an die Einsatzstelle fahren.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.

Um 20:50 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender

Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister

Maria Riepl
Schriftführerin