



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### 1. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 12. Januar 2026  
Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

**Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

**Schriftführerin:**

Maria Riepl

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

**Gremiumsmitglieder:**

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

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Erwin Lauchner  
Andreas Spörl

beruflich verhindert

## Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.12.2025
TOP 3.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 013/2025 vom 02.12.2025 Vorhaben: Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus Bauort: Am Katzenbach 26 ,Fl.Nr.: 230/51 Gmk. Mittelstetten Bebauungsplan: " Am Katzenbach"
TOP 4.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 014/2025 vom 05.12.2025 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport Bauort: Erlenstraße 30 ,Fl.Nr.: 168/11 Gmk. Mittelstetten Bebauungsplan: " Mittelstetten Ost nördlich der Stichstraße
TOP 5.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 6.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1. Aktuelle Viertelstunde</b>
--------------------------------------

**Diskussionsverlauf:**

Keine

<b>TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.12.2025</b>
---

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 01.12.2025.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

<b>TOP 3. Antrag auf Baugenehmigung</b> <b>BV-Nr.: MI 013/2025 vom 02.12.2025</b> <b>Vorhaben: Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus</b>  <b>Bauort: Am Katzenbach 26 ,Fl.Nr.: 230/51 Gmk. Mittelstetten</b> <b>Bebauungsplan: " Am Katzenbach"</b>
--

**Sachvortrag:**

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

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

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 230/51 der Gemarkung Mittelstetten den Anbau eines Wintergartens an der südwestlichen Seite des bestehenden Einfamilienhauses.

Mit der Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (Bauturbo) § 31 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

A. Planungsrecht:

<b>§ 5 BauGB</b>
------------------

Das Bauvorhaben liegt im <b>Allgemeinen Wohngebiet</b> , das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.
--

### § 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „ **Am Katzenbach**“  
Gebietsart: **Allgemeines Wohngebiet**

**GRZ I = zul.120m<sup>2</sup> > gepl.104,19**

**GRZ II = zul. 264 m<sup>2</sup> > gepl.162,57**

### § 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **–nicht–** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) **Errichtung des Wintergartens komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze**
- b) **Errichtung des Wintergartens mit einem Glas Pultdach (lt. dem Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-42° zulässig und roten und braunen Dachfarben zulässig).**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

<b>Befreiungen</b>	<b>a) und b)</b>	<b>ja</b>
--------------------	------------------	-----------

### D. Erschliessung:

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

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

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

#### D.2 Wasserversorgung

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

#### D. 3 Abwasserbeseitigung:

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

### F. Sonstige Angaben

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

### G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind **vollständig**.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat Mittelstetten erteilt zum Bauvorhaben Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Flurstück 230/51 der Gemarkung Mittelstetten mit folgenden Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB.

- **Errichtung des Wintergartens komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze**
- **Errichtung des Wintergartens mit einem Glas Pultdach (lt. dem Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-42° zulässig und roten und braunen Dachfarben zulässig).**

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.v.m. § 31 Abs.3 BauGB (Bauturbo) wird ebenso vom Gemeinderat Mittelstetten erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

<b>TOP 4.</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: MI 014/2025 vom 05.12.2025 Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport Bauort: Erlenstraße 30 ,Fl.Nr.: 168/11 Gmk. Mittelstetten Bebauungsplan: " Mittelstetten Ost nördlich der Stichstraße</b>
---------------	--

### **Sachvortrag:**

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

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

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 168/11 der Gemarkung Mittelstetten ein Einfamilienhaus mit einem Carport zu errichten.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

### A. Planungsrecht:

#### **§ 5 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im **allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

#### **§ 30 BauGB**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Mittelstetten- Ost nördlich der Stichstraße**“

Gebietsart: **Reines Wohngebiet**

**GRZ = zul.0,30 > gepl.ca. 0,20**

**GFZ = zul.0,30 > gepl.0,22**



Hinweise:

Das Landratsamt wird bezüglich der Aufschüttung und Abgrabung um Überprüfung gebeten.  
Ein Entwässerungsplan in zweifacher Ausfertigung ist nachzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **TOP 5. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung**

**Diskussionsverlauf:**

Keine

#### **TOP 6. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge**

**Diskussionsverlauf:**

Wie in der letzten Sitzung angesprochen, gibt es eine Förderung für Sanierung von Sportstätten erst ab 500.000 Euro, nicht wie gesagt ab 50.000 Euro, daher wird kein Förderantrag gestellt.

Die umgedrückten oder umgefahrenen Straßenpfosten an der Ortsverbindungsstraße Tegernbach-Baierberg wurden von den Gemeindearbeitern wieder aufgestellt.

Die Kreativwerkstatt Ried wollte in dieser Sitzung ihr Projekt vorstellen. Da sich jedoch relevante Änderungen ergeben haben und das Projekt sich noch in einer offenen Planungsphase befindet, wird sich der Vorstand Herr Paul Graf wieder melden, wenn sich neue Details ergeben.

Die Änderung des Regionalen Planungsverband München (Windräder und PV Anlagen) können im Internet nachgelesen werden. Die Gemeinde Mittelstetten ist mit keiner Fläche betroffen.

Bgm. Ostermeier gibt bekannt, dass er in der nächsten Sitzung nicht anwesend ist und 2.Bgm. Lauchner die Sitzung leitet. In dieser Sitzung wird die Ingenieurgesellschaft Steinbacher Consult einen Zwischenbericht zur Kommunalen Wärmeplanung für die Gemeinde Mittelstetten vorstellen. Bevor dann die nächsten Schritte der kommunalen Wärmeplanung ausgearbeitet werden, wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, den bisherigen Stand einzusehen und Stellung zu nehmen. Alle Bürgerinnen und Bürger sind zu dieser Sitzung herzlich eingeladen, um sich zu informieren. Der Termin wird in der Homepage und durch Aushänge veröffentlicht.

Bgm. Ostermeier berichtet über die Gemeinschaftsversammlung (Haushalt) und Schulverbandsversammlung (Haushalt) Mammendorf.

Ein GR fragt nach, ob für das Schulgebäude Günzlhofen wieder Geld ausbezahlt wird.

Bgm. Ostermeier: Der Zweckverband Günzlhofen hat beschlossen, wie in den letzten Jahren auch, anteilmäßig für alle 4 Gemeinden wieder eine Ausschüttung vorzunehmen (ca. 56.000 Euro).

Eine GRin merkt an, dass die untere Eingangstür der Turnhalle nicht mehr funktioniert und nicht mehr schließt. Außerdem bittet sie, dass man einen Gurt der Weichbodenmatte an den Wänden der Turnhalle erneuert.

Ein GR ist der Meinung, dass auch ohne Förderung die Duschen und Wasserhähne in der Turnhalle saniert werden müssen.

Bgm. Ostermeier wird im Haushalt für die Reparatur Geld einstellen und sich ein Angebot von einem Heizungsmonteur einholen.

Weiter berichtet der GR, dass bei allen die neu gebaut haben, kein Netzanschluss von der Telekom oder Miecom oder einem anderen Anbieter zur Verfügung gestellt wird.

Bgm. Ostermeier ist das Problem schon seit Jahren bekannt, es sind oft kein Ports mehr frei, oder die Kabel ausgelastet. Neue Kupferkabel werden nicht mehr verlegt. Ein Recht auf Anschluss mit Glasfaserkabel besteht nicht und damit ist kein Anbieter bereit dies zu machen.

Auch für die Kläranlage musste das Internet/WLAN von O 2 gebucht werden.

Ein GR würde interessieren, wie viele Leute davon betroffen sind.

Bgm. Ostermeier: so viel wie er weiß, ca. 25 Personen im ganzen Gemeindegebiet.

Für den eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau für die Gemeinde Mittelstetten konnte kein Anbieter gefunden werden. Die Möglichkeit mit einer Förderung mit 80 % durch Bund und Land würde für die Gemeinde zu Kosten von ca. 1 Mio führen und damit seiner Meinung nach nicht leistbar.

Ein GR fragt nach, wie es in unserer Gemeinde ausschaut, wenn der Strom ausfällt. Besteht dann noch eine Verständigungsmöglichkeit.

Bgm. Ostermeier: Es gibt immer noch den Blackout – Notfallplan.

Über die Feuerwehr, die noch ein analoges Funknetz besitzt, kann die Leitzentrale verständigt werden.

Ein GR bedankt sich für die Benutzung des Sitzungssaales für die Sternsinger.

---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.

Um 20:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

## **Gemeinde Mittelstetten**

Vorsitzender

---

Franz Ostermeier  
Erster Bürgermeister

---

Maria Riepl  
Schriftführerin