



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum: 2. Juli 2024
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Alxing
Schriftführer/in: Ametsbichler Christine

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Schwäbl Josef
Gemeinderätin	Dengl Katharina
Gemeinderätin	Felzmann-Gaibinger Angela
Gemeinderätin	Liebl Andrea
Gemeinderat	Pröbstl Johann
Gemeinderat	Schwäbl jun. Josef
Gemeinderat	Stürzer Michael
Gemeinderat	Weinhart Robert
2. Bürgermeister	Zäuner Michael
3. Bürgermeisterin	Grünfelder Gabriele

Entschuldigt:

Gemeinderat	Bittner Franz
Gemeinderätin	Heiler Theresia
Gemeinderat	Kotter jun. Josef

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Bürgeranfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauantrag zur Errichtung eines überdachten Pools, Birkenweg 18 a
4. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an eine landwirtschaftliche Halle mit Austragswohnung im OG und Verkaufsräumen im EG, Hüttlkofen 7
5. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich
6. Bekanntgaben
7. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Bürgeranfragen

Sachverhalt:

keine

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Sachverhalt:

A)

Der Gemeinderat der Gemeinde Bruck genehmigt die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 04.06.2024

B)

Nach Berichtigung der öffentlichen Niederschrift vom 07.05.2024, genehmigt der Gemeinderat der Gemeinde Bruck die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 07.05.2024.

Beschluss:

A)

Die Niederschrift der Sitzung vom 04.06.2024 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt, vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 10/0

B)

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2024 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Bauantrag zur Errichtung eines überdachten Pools, Birkenweg 18 a

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Pienzenau im Geltungsbereich der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Pienzenau III“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, an dessen Westseite ein überdachter Pool errichtet werden soll.

Pool

- Becken: L: 6,0 m x B: 3,0 m x T: 1,40 m
- Inhalt: 15,55 m³
- Überdachung: L: 10 m x B: 3,60 m x H: 1,05 m

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a) BayBO dürfen Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte von 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen verfahrensfrei errichtet werden. Da es sich bei der geplanten Überdachung weder um eine temporäre noch um eine luftgetragene Überdachung handelt, ist für das Vorhaben ein Bauantrag einzureichen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Poolanlagen bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das Becken hat eine Fläche von 18 m² und die Überdachung über dem Becken eine Fläche von 36 m². Da die Überdachung Teil der Poolanlage ist, bedarf es daher für die Überschreitung der max. zulässigen Fläche um 16 m² einer Befreiung.

Da es sich bei dem überdachten Pool um kein Gebäude handelt, sind die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung nicht einschlägig.

Die Verwaltung empfiehlt der Abweichung zuzustimmen, da das Becken die Festsetzung einhält und das Vorhaben mit der Überdachung städtebaulich vertretbar ist. Darüber hinaus wird auch die zulässige GRZ von 0,4 (0,264) nicht überschritten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt und der Befreiung von für die Überschreitung der zulässigen Fläche für Poolanlagen von max. 20 m² zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an eine landwirtschaftliche Halle mit Austragswohnung im OG und Verkaufsräumen im EG, Hüttlkofen 7

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Hüttelkofen im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bruck ist das Grundstück als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Mit Beschluss vom 04.04.2023 stimmte der Gemeinderat der Nutzungsänderung zum Einbau von zwei Ferienwohnungen beim nördlichen Gebäude zu. Das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 26.09.2023 durch das Landratsamt Ebersberg genehmigt.

Geplant ist ein formgleicher Anbau an die im Süden des Grundstücks befindliche landwirtschaftliche Halle mit einem Verkaufsraum im Erdgeschoss und einer Austragswohnung im Obergeschoss. Das Erdgeschoss soll dabei als Verkaufsraum dienen, im Obergeschoss ist der Einbau einer Austragswohnung geplant. Im Keller sollen Lager-, Kühl- und Technikräume errichtet werden, das Dachgeschoss dient als Speicher.

Anbau

- E+1+DG (DG nicht ausgebaut)
- GR: 10,42 m x 15,00 m = 156,30 m²
- WH: 5,74 m
- FH: 8,91 m
- Satteldach mit 23°

Bei der Errichtung des Verkaufsraumes geht die Verwaltung davon aus, dass hier überwiegend die eigenen landwirtschaftlichen Produkte verkauft bzw. vermarktet werden sollen und so den Absatz der selbst erzeugten Ware ermöglicht. Die Baumaßnahme dient daher nicht unmittelbar der Landwirtschaft im Sinne des Gesetzes.

Nach der „Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli 2021 zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ können auch Bereiche, die im funktionalen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen, selbst aber keine Landwirtschaft darstellen, an der Privilegierung teilnehmen, von ihr „mitgezogen“ werden (siehe auch Beschluss vom 04.04.2023 zum Einbau von Ferienwohnungen). Jedoch muss der nicht landwirtschaftliche Betriebszweig – äußerlich erkennbar – dem landwirtschaftlichen Betrieb räumlich-funktional zu- und untergeordnet sein und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen. Gegenüber dem vorhandenen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln. Die Errichtung von Verkaufsräumen und -fläche ist zulässig, wenn der Absatz von Produkten aus überwiegend im Betrieb erzeugten Rohstoffen, deren Zubereitung und Verkostung im Vordergrund steht. Unter den o. g. Voraussetzungen ist die Errichtung der Verkaufsräume nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Sollte die Errichtung der Verkaufsräume jedoch nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen, richtet sich seine Zulässigkeit als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB. Danach wäre es aber unzulässig, weil seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde. Das Bauvorhaben widerspräche etwa schon den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlichem Belang (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB – ‚Fläche für die Landwirtschaft‘). Darüber hinaus könnte das Vorhaben auch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Die Überprüfung, ob die öffentlichen Belange beeinträchtigt sind, obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Bei der Errichtung der Austragswohnung handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die grundsätzliche Privilegierung von landwirtschaftlichen Wohnbauvorhaben im Außenbereich erfüllt nach der geltenden Rechtsprechung grundsätzlich nur bis zu 2 Wohneinheiten die Anforderungen des Tatbestandsmerkmals des „Dienens“ nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zusätzliche Wohneinheiten erfüllen keine „dienende“ Funktion und fallen somit unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB.

Nach den der Verwaltung vorliegenden Unterlagen befinden sich auf der Hofstelle das Betriebsleiterwohnhaus (1 WE) sowie zwei durch Nutzungsänderung des Bestandes genehmigte Ferienwohnungen (2 WE). Ob die Ferienwohnungen bereits errichtet wurden, ist der Verwaltung nicht bekannt, spielt für die rechtliche Beurteilung des Vorhabens dabei keine Rolle.

Unter Berücksichtigung angemessener Größenverhältnisse ist dabei für zwei Personen bei einer Wohnfläche von 107 m² nach dem nicht mehr geltenden § 39 II. WoBauG, das seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, aber im Hinblick auf die ungefähr angemessene Wohnraumgröße von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung weiterhin als Orientierungsgrundlage herangezogen wird, von der Verkehrsüblichkeit auszugehen.

Allein unter den o. g. Voraussetzungen wäre die Errichtung der Austragswohnung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Das privilegierte Wohnen an der Hofstelle ist grundsätzlich nur dem jeweiligen Betriebsleiter nebst Ehe-/Lebenspartner und seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie den früheren Hofinhabern (Altenteiler) vorbehalten. Wohngebäude im Außenbereich dürfen insbesondere nicht der Schaffung

zusätzlichen Wohnraums oder der Befriedigung der Wohnbedürfnisse anderer Familienangehöriger im Außenbereich dienen. Durch das Landratsamt Ebersberg bzw. das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wäre daher zu prüfen, ob es sich bei den Nutznießern des Austragshauses auch um die früheren Hofinhaber handelt.

Die Zulässigkeit der Errichtung einer weiteren, nicht nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohneinheit würde sich nach § 35 Abs. 2 BauGB richten. Danach wäre sie jedoch unzulässig, weil Ihre Errichtung und Benutzung öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen würde. Insbesondere würde sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Überprüfung, ob die öffentlichen Belange beeinträchtigt sind, obliegt aber auch hier dem Landratsamt Ebersberg.

Das Grundstück wird verkehrlich über die unmittelbar an der Hofstelle vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraßen Nr. 7 und 43 erschlossen.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung (Kleinkläranlage) sind gesichert.

Der Antragsteller weist für die Errichtung der Verkaufsräume und der Austragswohnung drei zusätzliche Kfz-Stellplätze – auf der Hofstelle insgesamt 8 Stellplätze nach. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt, sofern es sich um Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich

Sachverhalt:

- A) FFW-Haus Bruck Beauftragung mit den Eingabepanungen-Architekturbüro Martin Wäsler.
- B) Eichtlinger Berg/Straße Vereinbarung zum Grundstückskauf wurde von der Grundstückseigentümerin und Bgm. unterschrieben.
- C) Rangrücktritt zugunsten der Alxing-Brucker Genossenschaftsbank für ein Grundstück im Gewerbegebiet Taglaching.

6. Bekanntgaben

Sachverhalt:

- Windkraftanlage Fürmoosen/Taglaching

Verträge für die Durchleitung und EEG sind von Bgm. Schwäbl unterschrieben worden.

- Ganztagesbetreuung
Ortstermin mit Frau Architektin Gaigl für die weiteren Planungen der Ganztagesbetreuung hat am Dienstag 02.07.24 stattgefunden.
- Ortstermin SV Bruck Brandschutzmaßnahmen
Am Donnerstag 27.06.2024 fand im Sportheim Bruck mit Herrn Augenstein eine Begehung statt, wie eine evtl. Brandschutzsanierung möglich wäre.
- Erhöhung Gebühren Kinderhaus
Mit Herrn Althoff vom BRK wurde ein Informationsschreiben für die Eltern erarbeitet. Dies soll die Erhöhung der Gebühren erklären und wird an die Eltern verteilt.
- Einladung Frauennotruf
Zur Mitgliederversammlung am 17.07.2024.
Wer vertritt den Bürgermeister? Keine Vertretung.
- Einsatzkleidung FFW Alxing – Vergabestelle
Das Angebot wurde an die Vergabestelle zur Bearbeitung weitergeleitet.
- FFW Bruck – Kontaktdaten Arbeitssicherheit
Wurde an Herrn Architekten Wäsler weitergeleitet.
- Einladung der Energieagentur
Zur 10-jahres Feier am 20.09.24.
Wer vertritt den Bürgermeister? Keine Vertretung.

7. Anfragen

Sachverhalt:

Herr GR Pröbstl:

- A) An der Thalstraße ist der Gully verstopft. Bei Regen kann das Wasser nicht aufgefangen werden.

Herr GR Zäuner:

- B) An der Waldstraße in Pienzenau und auch an anderen Stellen ist an den Fahrbahnrandern zur Abgrenzung zum Gehweg Gras und Unkrautdurchwuchs festzustellen..

Bgm: Dies wird dvomen Bauhof erledigt.

Josef Schwäbl
1. Bürgermeister

Ametsbichler Christine
Schriftführerin