



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum: 5. November 2024
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 22:15 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Alxing
Schriftführer/in: Ametsbichler Christine

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Schwäbl Josef
Gemeinderat	Bittner Franz
Gemeinderätin	Felzmann-Gaibinger Angela
Gemeinderätin	Heiler Theresia
Gemeinderat	Kotter jun. Josef
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:

Gemeinderätin	Dengl Katharina
---------------	-----------------

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

1. Bürgeranfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung auf Grund des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 27.03.2023 (Az. 20 ZB 22.2662) zur Herstellungsbeitragspflicht von fest überdachten Terrassen
4. Bauantrag zum Austausch des bestehenden Foliendaches gegen ein neues doppelschaliges Foliendach, Taglaching, Oberdorf, Fl.-Nr. 888/2
5. 3. Änderung Flächennutzungsplan "GE Erweiterung Taglaching II"; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss
6. Bauantrag zum Einbau einer dritten Wohneinheit in ein bestehendes Zweifamilienhaus, zur Errichtung einer Dachterrasse und 2 Stellplätzen sowie Abbruch der Bestandsgaragen zur Neuerrichtung von 2 Garagen mit Lager, Waldstraße 3
7. Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Pferdestallung um einen Unterstand mit Futtermittellager, Bruck Flurnummer 68
8. Beschluss: Hebesatzsatzung
9. Vorlage und Feststellung der Jahresrechnung 2023
10. Jahresrechnung 2023 - Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO
11. Gemeindebedarfsfläche Pienzenau/Alxing
12. Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung, Kastanienweg Alxing
13. Ganztagesbetreuung: Vorstellung Planvarianten
14. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich
15. Bekanntgaben
16. 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:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bruck genehmigt die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 01.10.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung vom 01.10.2024 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung auf Grund des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 27.03.2023 (Az. 20 ZB 22.2662) zur Herstellungsbeitragspflicht von fest überdachten Terrassen

Sachverhalt:

Nach § 5 Abs. 1 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) wird der Beitrag nach der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. § 5 Abs. 2 der Satzungen regelt jeweils welche tatsächlichen Geschossflächen beitragspflichtig sind. Nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BGS ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Daran anknüpfend wird in § 5 Abs. 2 Satz 5 BGS festgelegt, dass Balkone, Loggien und Terrassen außer Ansatz bleiben, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

In der bisherigen Verwaltungspraxis der VG Glonn wurden überdachte Terrassen im beitragsrechtlichen Sinn regelmäßig zur Geschossfläche hinzugerechnet, auch wenn sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen, da diese die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes erfüllen. Diese Vorgehensweise stützte sich dabei auch auf die Rechtsprechung der Bayerischen Verwaltungsgerichte und den Kommentar „Gemeindliches Satzungsrecht und Unternehmensrecht“ (Wuttig/Thimet), der besagt, dass eine fest installierte Überdachung mit Außenpfosten eine entsprechend große Terrassenfläche zu einem Gebäudeteil im baurechtlichen Sinn und einer Geschossfläche im beitragsrechtlichen Sinne macht.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) hat jetzt entschieden, dass auch fest überdachte Terrassen von der Anwendung des § 5 Abs. 2 Satz 5 BGS erfasst sind und damit nicht der Beitragspflicht unterliegen. Dabei stützt er sich maßgeblich auf den Wortlaut von § 5 Abs. 2 Satz 5 BGS, der Balkone, Loggien und Terrassen als Gebäudeteile ansieht, die jenseits der Gebäudefluchtlinie außer Ansatz bleiben. Der Entscheidung des BayVGH lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass eine Beitragspflicht von fest überdachten Terrassen und Balkonen generell unzulässig ist. Die Gemeinden können also im Rahmen ihres Satzungsrechtes anderweitige Regelungen treffen, z. B. durch Hinzufügen eines klarstellenden Zusatzes.

Da sich die bisherige Rechtsprechung und Kommentarmeinung darüber einig waren, dass überdachte Terrassen als unselbständige Gebäudeteile der Beitragspflicht unterliegen und unter dem Aspekt der Beitragsgerechtigkeit, empfiehlt die Verwaltung die Beitragspflicht von überdachten Terrassen in den Satzungen klarzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die bisher geltende Regelung des § 5 Abs. 2 Satz 5 BGS-WAS und BGS-EWS durch folgenden Zusatz zu erweitern: „Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen, die die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes erfüllen.“

Der Absatz 2 in seiner bisherigen Form und mit dem neuen Satz 6.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen oder die an die Schmutzwasserableitung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen. **Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen, die die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes erfüllen.**

Seit November 2016 dürfen nur noch Kaltwasserzähler eingebaut werden, die den Vorgaben einer EU-Richtlinie entsprechen. Die bisherigen Wasserzähler mit Nenndurchfluss („Qn“) mussten

spätestens nach Ablauf der Eichperiode (5 Jahre) durch Wasserzähler mit Dauerdurchfluss („Q3“) ersetzt werden. Die in § 9 a) Abs. 3 BGS-WAS angegebenen Grundgebühren für Wasserzähler mit Nenndurchfluss können daher aus der BGS ersatzlos gestrichen werden.

Aufgrund einiger noch nicht geklärten Fragen kam dieser TOP nicht zur Abstimmung und wird in der Dezember-Sitzung nochmals behandelt.

4. Bauantrag zum Austausch des bestehenden Foliendaches gegen ein neues doppel-schaliges Foliendach, Taglaching, Oberdorf, Fl.-Nr. 888/2

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nördlich von Taglaching im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet für erneuerbare Energien“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist mit einer Biogasanlage bebaut, die im immissionsschutzrechtlichen Verfahren mit Bescheid vom 12.12.2005 durch die damals noch zuständige Regierung von Oberbayern genehmigt wurde.

Geplant ist der Austausch des vorhandenen Foliendaches auf dem Endlager durch ein Doppelmembrangasspeicher-Tragluftdach (DMGS). Dieses Dach besteht aus der innenliegenden Gasspeichermembran und einer äußeren Wetterschutzmembran (Umhüllung). In diesem Zusammenhang sollen auch die Rührwerke in diesem Behälter getauscht werden, was aber für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ohne Belang ist.

Der Antrag ist am 27.09.2024 bei der Gemeinde eingegangen.

Durch das neue Foliendach überschreitet das Endlager die im Bebauungsplan maximal zulässige Höhe von 7,0 m. Der Bauherr hat in den Eingabeplänen die neue Höhe, gemessen von der vorhandenen Mauerkrone, mit 13,0 m angegeben. Gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes beträgt die max. Höhe jedoch ca. 15 m. Das Vorhaben überschreitet damit die zulässige maximale Höhe um mehr als das Doppelte. Darüber hinaus würden auch die max. zulässigen Firsthöhen der umliegenden Gebäude um ca. 5 m überschritten.

Nicht nur, dass die Errichtung des Daches mit einer Gesamthöhe von 15 m nicht unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hätte, da es weithin sichtbar wäre. Die Verwaltung sieht durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt, von dem keine Befreiung erteilt werden kann.

Mittlerweile haben die Antragsteller beim Landratsamt Ebersberg die Zurückstellung des Antrages bzw. das Ruhen des Verfahrens erbeten, um die fraglichen Punkte abklären zu können. Die Gemeinde Bruck ist jedoch am 27.09.2024 zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Ebersberg aufgefordert worden, was eine fristwahrende Beschlussfassung erforderlich macht, da ansonsten durch Eintritt der zweimonatigen Fiktionsfrist das gemeindliche Einvernehmen als erteilt gilt.

In der Sitzung am 05.11.2024 erfolgte keine Beschlussfassung!

5. 3. Änderung Flächennutzungsplan "GE Erweiterung Taglaching II"; Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „GE Erweiterung Taglaching“ ist 2018 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde auch bereits der überwiegende Teil der Parzellen bebaut. Noch immer gehen bei der Gemeinde Anfragen nach Gewerbebaugrund ein. Die Kapazitäten des bestehenden Gewerbegebiets reichen für den angefragten Bedarf nicht aus. Die Gemeinde Bruck möchte dem lokalen Gewerbe Raum zum Erhalt und zur Entwicklung bieten.

Das bestehende Gewerbegebiet soll daher nach Westen auf die FINr. 777 Gmkg. Bruck erweitert werden. Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren notwendig. Zunächst ist der Flächennutzungsplan anzupassen. Es ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der FINr. 777 und eine Teilfläche der FINr. 778 jeweils Gmkg. Bruck.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Staatstraße 2351
Osten: Gewerbegebiet „GE Erweiterung Taglaching“
Süden: Fläche für die Landwirtschaft
Westen: Feld- und Waldweg Nr. 10

Das Gebiet ist aus dem Lageplan mit Datum 05.11.2024 ersichtlich.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat bereits erste Entwürfe für den Plan, die Begründung und den Umweltbericht erstellt. Die Entwürfe wurden dem Gemeinderat mit der Ladung zugeschickt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „GE Erweiterung Taglaching II“.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der FINr. 777 und eine Teilfläche der FINr. 778 jeweils Gmkg. Bruck.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Staatstraße 2351
Osten: Gewerbegebiet „GE Erweiterung Taglaching“
Süden: Fläche für die Landwirtschaft
Westen: Feld- und Waldweg Nr. 10

Das Gebiet ist aus dem Lageplan mit Datum 05.11.2024 ersichtlich. Der Plan wird Anlage zum Protokoll.

Der Gemeinderat billigt die Entwürfe der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichts in der Fassung vom 05.11.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt mit den Unterlagen in der Fassung vom 05.11.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Namentliche Abstimmung:

Schwäbl Bgm.	ja
Zäuner Michael	ja
Liebl Andrea	nein
Felzmann-Gaibinger A.	nein
Heiler Theresia	nein
Grünfelder G.	ja
Kotter Josef jun.	ja
Stürzer Michael	ja
Probstl Johann	ja
Bittner Franz	ja
Schwäbl Josef jun.	ja
Weinhart Robert	ja

Abstimmungsergebnis: 9 : 3

6. Bauantrag zum Einbau einer dritten Wohneinheit in ein bestehendes Zweifamilienhaus, zur Errichtung einer Dachterrasse und 2 Stellplätzen sowie Abbruch der Bestandsgaragen zur Neuerrichtung von 2 Garagen mit Lager, Waldstraße 3

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Bruck. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Der Antrag ist am 17.10.2024 bei der Gemeinde eingegangen.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebaut, das zu einem Dreifamilien-Wohnhaus umgenutzt werden soll. Dazu ist auch die Errichtung einer Dachterrasse auf dem südlichen Anbau geplant. Die im nördlichen Grundstücksteil bestehende Garage soll angebrochen werden und durch eine Doppelgarage mit Gerätelager ersetzt werden.

Für den Einbau der dritten Wohneinheit sind keine genehmigungspflichtigen Neu- oder Umbauten geplant. Lediglich das Satteldach auf dem südlichen Anbau muss für die Errichtung der Dachterrasse abgetragen werden.

Die Doppelgarage mit Geräteraum wird an das Gebäude im Norden angebaut, sodass auch der Zugang zum Wohnhaus überdacht ist. Die Garage und der Geräteraum haben eine Grundfläche 58,77 m² (9 m x 6,53 m). Auf der Garage soll zusammen mit dem überdachten Eingangsbereich ein Satteldach mit 24° Dachneigung errichtet werden. Der Geräteraum wird mit einem flach geneigten Pultdach errichtet (siehe Eingabeplan, Schnitt 2 – 2).

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Für das Vorhaben sind zwei zusätzliche Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller weist nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung die für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten erforderlichen fünf Stellplätze auf dem Baugrundstück nach.

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze geplante Doppelgarage hält den nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stauraum von 5 m nicht ein. Der Stauraum beträgt – bedingt durch den nördlichen Grenzverlauf – an der kürzesten Stelle 4,63 m und an der längsten Stelle 5,16 m. Der Abweichung von der Stellplatzsatzung (§ 2 Nr. 2 der Satzung) für die geringfügige Unterschreitung des Stauraums von 5 m auf 4,63 m im Süden kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Verkürzung um max. 0,37 m eine Beeinträchtigung nicht erwarten lässt und der Stauraum sich nach Süden auf 5,16 m verlängert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 05.10.2024 wird erteilt und der Verkürzung des Stauraums vor der Garage um 0,37 m auf 4,63 m zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

7. Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Pferdestallung um einen Unterstand mit Futterlager, Bruck Flurnummer 68

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich am östlichen Ortsrand von Bruck sowie östlich der „Moosach“ im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bruck ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und befindet sich darüber hinaus im Bereich der Biotopverbundachse.

Das Grundstück befindet sich weiterhin im Landschaftsschutzgebiet „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“ und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Moosach auf dem Gebiet der Gemeinden Bruck, Baiern und Aßling.

Das Grundstück ist bis auf einen Pferdeunterstand unbebaut.

Der Antrag ist am 18.10.2024 bei der Gemeinde eingegangen.

Geplant ist die Erweiterung des im Jahr 2003 genehmigten bestehenden Pferdeunterstandes durch einen first- und traufgleichen Anbau.

Anbau

- eingeschossig
- GR: 10,00 m x 12,09 m = 120,90 m², zzgl. Dachüberstand im Osten (23,90 m²) = 144,80 m²
- WH: 4,03 m / 3,87 m
- FH: 6,73 m
- Satteldach mit 21°

Der im Jahr 2003 errichtete Pferdeunterstand wurde durch das Landratsamt Ebersberg nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben genehmigt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Anbaus richtet sich abermals nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Er ist danach zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die

ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Ob die Voraussetzungen – insbesondere zur Privilegierung – vorliegen, prüft das Landratsamt Ebersberg.

Die verkehrliche Erschließung besteht bereits über die Zufahrt von der nördlich vorbeiführenden Gemeindestraße zum bestehenden Pferdestall (siehe Luftbild).

Für das angefragte Vorhaben ist die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung nicht nachgewiesen.

Handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist das Vorhaben nicht mehr verfahrensfrei gestellt und bedarf auf jeden Fall der Genehmigung. Durch das Landratsamt Ebersberg ist dabei zu prüfen, ob öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Dazu darf es nach Abs. 3 u. a. nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, nicht die Belange des Naturschutzes beeinträchtigen oder nicht die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Prüfung der in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Punkte obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Sonstige Zulässigkeitstatbestände für eine Baugenehmigung ergeben sich aus § 35 BauGB nicht.

Für das Vorhaben ist kein Stellplatznachweis erforderlich, sofern es sich um ein landwirtschaftliches Vorhaben handelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 20.09.2023 wird erteilt, sofern es sich um ein nach § 35 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB zulässiges Vorhaben handelt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

8. Beschluss: Hebesatzsatzung

Sachverhalt:

Wer Eigentum besitzt, muss in Deutschland eine Realsteuer, die Grundsteuer, an die Kommunen entrichten. Unterschieden wird zwischen Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden. Daraufhin beschloss der Bundesgesetzgeber im November 2019 ein Bundesgesetz zur Reform der Grundsteuer. Es enthält eine Öffnungsklausel für die Bundesländer für landesgesetzliche Grundsteuerregelungen. Hiervon hat der Freistaat Bayern Gebrauch gemacht und das Bayerische Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021 erlassen. Dieses beinhaltet einen rein flächenbezogenen Ansatz für die Bemessung der Grundsteuer ohne Berücksichtigung von Lage und Baujahr und führt zu neuen Grundsteuermessbeträgen. Dazu mussten die Immobilieneigentümer für all ihre Grundstücke, Häuser und Wohnungen Grundsteuererklärungen abgeben, aus denen die neuen Messeträge vom Finanzamt berechnet wurden. Durch die Umstellung von einem wertabhängigen auf ein wertunabhängiges System kann es zu starken Verschiebungen in der Belastung der einzelnen Steuerpflichtigen

kommen. Die Gemeinden haben hierauf keinen Einfluss. Dieses Gesetz gilt für die Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Die individuelle Höhe der Grundsteuer setzt sich aus zwei Faktoren zusammen: Grundsteuermessbetrag \times Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer. Die Daten für die Grundsteuermessbeträge liefert das Finanzamt den Kommunen. Basis sind die Angaben der Steuerpflichtigen, die im Rahmen der Grundsteuererklärungen abzugeben waren. Der Hebesatz wird von der jeweiligen Kommune festgelegt. Vom Bund und Land wurde zugesagt, dass die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral sein soll. Aufkommensneutral bedeutet, dass die Gemeinden nach der Umsetzung des neuen Grundsteuerrechts in etwa die gleichen Grundsteuereinnahmen verzeichnen können, als bisher.

Für den einzelnen Grundstückseigentümer bedeutet dies nicht, dass er bei gleichem Hebesatz der Gemeinde, auch die gleiche Grundsteuer wie bisher bezahlt. Hier werden sich aufgrund der neuen Berechnungsmethode Verschiebungen ergeben, manche zahlen mehr und manche zahlen weniger als vorher.

Ein Vergleich der vom Finanzamt übermittelten Datensätze hat teilweise erhebliche Abweichungen zwischen alten und neuen Messbeträgen ergeben. Diese Abweichungen sind teils dem geänderten Recht, teils wohl falsch ausgefüllten Erklärungen geschuldet. Während nach altem Recht das Grundvermögen überwiegend auf Basis des fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964 besteuert wurde, hat sich das Besteuerungssystem nun hin zu einem Flächenmodell entwickelt.

Fehlerhafte Erklärungen werden im Nachhinein wohl durch das Finanzamt noch korrigiert werden müssen. Diesbezügliche Änderungen können vom Grundstückseigentümer nur beim Finanzamt beantragt werden. Aufgrund der großen Anzahl der durch das Finanzamt zu überprüfende Objekte ist davon auszugehen, dass diese Änderungen nicht rechtzeitig vor Bekanntgabe und Fälligkeit der neuen Grundsteuerbescheide umgesetzt werden können. Die Gemeinden sind an die derzeit vorliegenden Grundlagenbescheide (Messbescheide) gebunden.

Fakt ist jedoch, dass die bisherigen Grundsteuerbescheide kraft Gesetzes ihre Gültigkeit zum 01. Januar 2025 verlieren, weshalb alle Steuerpflichtige neue Bescheide erhalten müssen.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der Haushaltsberatung durch die Haushaltssatzung festgesetzt. Da jedoch der Haushalt später beschlossen wird und die erste Fälligkeit der Grundsteuer auf den 15. Februar 2025 fällt sowie die Erstellung und Versendung der Bescheide einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es notwendig, bereits jetzt eine gesonderte Hebesatzsatzung zu beschließen. Die bisherigen Grundsteuerhebesätze verlieren gem. § 25 Abs. 2 GrStG mit dem Ende des Jahres 2024 ihre Wirksamkeit, sodass es erforderlich ist, noch in diesem Jahr neue Hebesätze für die Grundsteuer ab dem 1.1.25 zu beschließen. Ansonsten hat die Gemeinde keine wirksame Rechtsgrundlage zum Versand der Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025. D.h. auch wenn die Hebesätze der Höhe nach gleichbleiben sollen, ist es für die Grundsteuer ab 2025 notwendig, diese „neu“ zu beschließen. Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben.

Es ist zu erwarten, dass nach dem Versand der „neuen“ Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Diese Änderungen könnten die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine sichere und präzise Berechnung des Hebesatzes, welcher zu einer Aufkommensneutralität führen würde, derzeit nicht möglich ist.

Auch ist es schwierig bis unmöglich, prozentual zu ermitteln, wie viele Messbescheide vom Finanzamt aufgrund fehlender Erklärungen und Aufarbeitung von Rückständen noch fehlen bzw. an die Gemeinden noch nicht verschickt wurden, da z.B. das Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebes künftig unter die Grundsteuer B fällt und folglich ein „neuer Fall“ bzw. ein neues Aktenzeichen entsteht, kann man auch nicht eine Auswertung über die Anzahl der Grundsteuerfälle den Veranlagungsstand ermitteln.

Aus Sicht der Kämmerei stellt ein Messbetragsvergleich 2024/2025 noch die einzig vernünftige Möglichkeit zur Entscheidungsfindung über die Festlegung des künftigen Hebesatzes dar. Ein Vergleich der Summen der Messbeträge aus den Grundsteuern A und B für die Jahr 2024 mit 2025 zeigt, dass die Gemeinde hier sogar ein Plus von ca. 19.000 € zu verzeichnen hat. Insofern wäre eine Erhöhung des Hebesatzes zum jetzigen Zeitpunkt aus finanzwirtschaftlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der vielen Unwägbarkeiten sollte aber auch von einer Senkung der Hebesätze abgesehen werden.

Aus diesem Grund wird durch die Kämmerei empfohlen, die Hebesätze für die Realsteuern der Gemeinde Bruck nachfolgend wie bisher festzusetzen.

1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe)	330 v. H.
2. Grundsteuer B (für Grundstücke)	330 v. H.
3. Gewerbesteuer	310 v. H.

Beschluss:

Der Gemeinderat Bruck beschließt die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) in der vorliegenden Fassung. Der 1. Bürgermeister wird mit der Ausfertigung und Bekanntmachung der Hebesatzsatzung beauftragt.

In Bezug auf die Grundsteuereinnahmen soll das Jahr 2025 abgewartet werden. Der Gemeinderat wird im Zuge der Haushaltsvorberatungen 2026 die Grundsteuer neu bewerten und gegebenenfalls eine Hebesatzänderung zum 01.01.2026 beschließen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

9. Vorlage und Feststellung der Jahresrechnung 2023

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat Bruck wurde die Jahresrechnung 2023 vorgelegt (Art. 102 Abs. 2 GO). Jedes Mitglied erhielt einen Abdruck der Anlagen, des Rechenschaftsberichts sowie des Prüfberichts vorab zur Kenntnisnahme. Die Jahresrechnung samt Anlagen wurde von der Prüfungsbeauftragten, Frau Brigitte Scherer, geprüft (Art. 103 GO). Der 1. Bürgermeister gab die wichtigsten Prüfungsfeststellungen anhand des Berichts bekannt. Sachliche Hinweise und Anregungen des Prüfers wurden von der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Wie der Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses zu entnehmen ist, traten keine nennenswerten Unstimmigkeiten auf. Die Vorlage der wesentlichen Ergebnisse der Jahresrechnung an den Gemeinderat erfolgte jedoch bereits jeweils mit Vorlage des Vorberichts zum Haushaltsplan des darauffolgenden Haushaltsjahres. Alle Vorberichte enthalten fortlaufende Tabellen oder Ausführungen zu den wichtigsten Daten des Vorjahres, des laufenden Haushaltsjahres sowie der künftigen Jahre des Finanzplanzeitraumes. Der Gemeinderat hatte somit bereits vor Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung von den wichtigsten Ergebnissen der Jahresrechnung Kenntnis erlangt und Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt.

Beschluss:

Die angefallenen über-, oder außerplanmäßigen Ausgaben waren unabweisbar; eine haushaltsmäßige Deckung war im Hinblick auf den erzielten Sollüberschuss jederzeit gegeben. Die nachträgliche Zustimmung gem. Art. 66 Abs. 1 GO wird hierfür erteilt.

Der Gemeinderat schließt sich dem Bericht des Sachverständigen an und betrachtet die örtliche Rechnungsprüfung für 2023 als abgeschlossen.

Nachstehendes Rechnungsergebnis wird somit gem. Art. 102 Abs. 3 GO vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung festgestellt:

	Bereinigte Soll-Einnahmen in €	Bereinigte Soll-Ausgaben in €
Verwaltungshaushalt	3.012.494,80	3.012.494,80
Vermögenshaushalt	5.854.507,47	5.854.507,47
Gesamthaushalt	8.867.002,27 €	8.867.002,27 €

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

10. Jahresrechnung 2023 - Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

wichtig: Der 1. Bürgermeister darf wg. persönlicher Beteiligung nicht mit beraten und abstimmen!!!!

Mit der Entlastung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Gemeinderat Bruck mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im betreffenden Haushaltsjahr einverstanden ist, dass er die Ergebnisse billigt und auf haushaltsrechtliche Einwendungen verzichtet. Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Bruck erklärt sein Einverständnis mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im Haushaltsjahr 2023. Er billigt die festgestellten Ergebnisse, verzichtet auf haushaltsrechtliche Einwendungen und erteilt sowohl dem ersten Bürgermeister als auch der Verwaltung die Entlastung hierzu. Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

11. Gemeindebedarfsfläche Pienzenau/Alxing

Sachverhalt:

In einer Gemeinderatssitzung stellte Herr Baumann (Architekt) in seinem Vortrag, die von Herrn Josef Schwäbl jun. vorgelegte Machbarkeitsstudie vor:

Die Studie zeigt zum einen, dass die gewünschten Nutzungen für die Freiwillige Feuerwehr, für die Gemeindekanzlei, für den Gemeindesaal, unterteilbar in zwei kleinere Saaleinheiten, und für den Bauhof auf dem Grundstück untergebracht werden können, und dass auch eine Nutzungserweiterung für einen Wertstoffhof problemlos möglich ist.

Zum anderen zeigt die Studie, dass die geplante Größe des Hauptgebäudes (Grundfläche und Höhe) alle darin vorgesehenen Nutzungen (Freiwillige Feuerwehr, Gemeindekanzlei, Gemeindesaal, unterteilbar in zwei kleinere Saaleinheiten) mit allen erforderlichen Nebenräumen beherbergen kann, ohne dass die Studie den Anspruch stellt, als Entwurf gewertet zu werden.

Dasselbe gilt für das Bauhof-Gebäude, welches auch die Heizung und die Räumlichkeiten für die Gemeindemitarbeiter (Büro und Sozialraum) beinhalten soll.

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ist ortsplanerisch und für das Landschaftsbild sinnvoll und vertretbar.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen, getrennt nach Feuerwehr und sonstigen Stellplätzen kann nachgewiesen werden, auch unter Berücksichtigung des begegnungsfreien Verkehrs. Die grobe Einschätzung der vorhandenen Topografie lässt zwei Zufahrten als machbar erscheinen; dies sollte durch ein genaues Nivellement verifiziert werden.

Ein möglicher Waldabstand (auf der Westseite des Grundstücks) von voraussichtlich 15 m kann eingehalten werden. Diese Fläche kann als Parkplatzfläche und als Manipulationsfläche genutzt werden.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes sollte die Studie noch etwas intensiver ausgearbeitet und in Form eines Gesamtentwurfs geplant und dargestellt werden, um die Festsetzungen textlich und zeichnerisch so vornehmen zu können, dass danach keine Befreiungen oder Änderungen nötig sind.

Das im Auftrag gegebene Immissionsschutzgutachten liegt erst zur Gemeinderatssitzung im Dezember vor.

12. Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung, Kastanienweg Alxing

Sachverhalt:

Am 25.06.2024 ging bei der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 BauGB für den Bereich der FINr. 1294 Nähe Kastanienweg in Alxing ein. Begründet wird der Antrag mit dem Wunsch auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Der Antrag wurde den Gemeinderäten mit der Ladung zugestellt.

Für das Vorhaben wurde zunächst ein Vorbescheid eingereicht. In der Sitzung vom 02.04.2024 hat der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt. Laut Antragschreiben bewertet das Landratsamt die Fläche als baurechtlichen Außenbereich und sieht somit keine Genehmigungsgrundlage. Eine offizielle Äußerung im Verfahren ist der Verwaltung nicht bekannt. Die Ansicht, dass baurechtlicher Außenbereich vorliegt, kann aber nachvollzogen werden. Die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung wurden von der Verwaltung überprüft. Diese würde an dieser Stelle nicht helfen. Bei der sog. Außenbereichslückenfüllungssatzung muss zunächst ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegen. Alxing ist ein Ortsteil, es liegt also kein Außenbereich vor. Des Weiteren muss der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung entlang der Gebäudeliniien der vorhandenen Hauptgebäude gezogen werden. Landwirtschaftliche Nebengebäude dürfen nicht mit einbezogen werden. Es kann daher auch kein Geltungsbereich gezogen werden, der eine Lücke auf der FINr. 1294 entstehen lassen würde.

Zusätzlich zum Außenbereich hat die FINr. 1294 auch ein Erschließungsproblem. Straßenmäßig reicht nur ein spärlich hergestellter Feld- und Waldweg an das Grundstück heran. Von Wasser- und/oder Kanalleitungen ist das Grundstück nach Kenntnisstand der Verwaltung nicht erschlossen.

Die Bebauung am Kastanienweg ist bislang über das allgemeine Baurecht (Baulücke nach §34 BauGB) gewachsen. Das Straßengrundstück des Kastanienwegs ist an sich nicht breit genug, um eine ordentliche Erschließung nach heutigem Stand der Technik zu gewährleisten. Da einige Parzellen entlang des Weges bereits bebaut sind, ist eine Verbreiterung des Straßengrundstücks kaum möglich.

Baurecht könnte an dieser Stelle nur über Bebauungsplan oder womöglich über eine Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB geschaffen werden. Beides sind deutlich höherwertige Baulandausweisungen als die Außenbereichssatzung. Themen wie z. B. die Erschließung müssen in solchen Verfahren abgearbeitet werden.

Aus Sicht der Verwaltung wäre, wenn man am östlichen Ortsrand von Alxing etwas planen möchte, eine sinnvolle Ortsabrundungsplanung für diesen Bereich zu empfehlen. Eine Planung für nur eine Bauparzelle kann die erwarteten und teilweise bereits bestehenden Probleme z. B. hinsichtlich der Erschließung nicht sauber lösen. Alxing ist auch einer der größeren Ortsteile der Gemeinde Bruck. Eine Baulandausweisung für nur ein Grundstück in dieser Größenordnung erscheint hier nicht angebracht. Die Verwaltung empfiehlt daher keine Baulandausweisung für nur ein Grundstück bzw. nur eine Parzelle an dieser Stelle durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt keine Baulandausweisung für nur ein Grundstück bzw. eine Parzelle auf der FINr. 1294 Gmkg. Bruck durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 5

13. Ganztagesbetreuung: Vorstellung Planvarianten

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.08.2024, die Planungsarbeiten bzw. Machbarkeitsuntersuchung an das Büro Gaigl Architekten Partmbb aus München vergeben.

Frau Gaigl stellte verschiedene Planvarianten zur Diskussion.

Eine Entscheidung welche Variante weiter geprüft werden soll, wird in der Dezember-Sitzung vom Gemeinderat beraten.

14. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich

Sachverhalt:

- A) Stundung Gewerbesteuer

15. Bekanntgaben

Sachverhalt:

- A) Ökomodellregion
Wird in der Dezember-Sitzung beraten. Das Thema Erweiterung der Ökomodellregion.
- B) Erörterungstermin Wasserschutzgebietserweiterung
Der Erörterungstermin zur Wasserschutzgebietserweiterung hat im Oktober im Landratsamt stattgefunden.
- C) Radweg Taglaching-Gewerbegebiet
Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern durch den Landkreis Ebersberg waren bisher nicht erfolgreich.
- D) Straße Nebelberg
Die Asphaltier Arbeiten sollen in der letzten November Woche ausgeführt werden.
- E) Straße/Berg Eichtling
Eine Bauausführung mit L-Steinen wird geprüft. Des weiteren wird noch abgeklärt ob eine Straßenbegrenzung (Leitplanke) erforderlich ist. Das Ing. Büro EuropPlan bereitet die Ausschreibung vor.
- F) Sportheim Bruck
Ein Ortstermin in den nächsten 10 Tagen mit dem Ing. Büro Martin Augenstein ist geplant.
- G) Gemeindebedarfsfläche

Immisionsschutzgutachten ist in Auftrag gegeben.

- H) Ganztagesbetreuung
Verschiedene Planvarianten wurden unter TOP 13 vorgestellt.
- I) Gewerbegebiet Taglaching
Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde gefasst, somit kann die Auslegung erfolgen. (Wird in der Dezember-Sitzung als TOP erfolgen)
- J) Feuerwehrauto FFW Bruck – Unterstand
Für das „alte Feuerwehrauto“ der FFW Bruck wird ein Unterstand (Garage) gesucht.

16. Anfragen

Sachverhalt:

GR Pröbstl J.:

Kann eine Garage für das „alte Feuerwehrauto“ der FFW Bruck der Gemeinde zur Verfügung stellen.

Ist der TÜV noch gültig?

Antwort: Nein, dieser ist bereits im Februar 2024 abgelaufen.
Dieser soll von der FFW Bruck nachgeholt werden.

Josef Schwäbl
1. Bürgermeister

Ametsbichler Christine