



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum: 7. Mai 2024
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Alxing
Schriftführer/in: Ametsbichler Christine

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Schwäbl Josef
Gemeinderat	Bittner Franz
Gemeinderätin	Dengl Katharina
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

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

1. Bürgeranfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Kosten- und Defizitermittlung Kinderbetreuung Bruck
4. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2024
5. Finanzplan 2023 - 2027
6. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses zum Einbau einer Wohneinheit, Nebelberg 1
7. Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses, Pullenhofen 7 (GFI.-Nr. 261/1)
8. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich
9. Bekanntgaben
10. 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 02.04.2024.

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung vom 02.04.2024 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt, vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Kosten- und Defizitermittlung Kinderbetreuung Bruck

Sachverhalt:

Vom stellv. Kämmerer, Herrn Bernrieder wurden Vorschläge für zukünftige Elternbeiträge erstellt und dem Gemeinderat vorgestellt.

Bereich Erhöhung der Elternbeiträge Kindergartenkinder mindestens 100,-- €

Beschluss: 9/4

Bereich Erhöhung der Elternbeiträge Krippenkinder mindestens 275,-- €

Beschluss: 8/5

Erhöhung der Kindergarten- und Krippenbeiträge sind nach intensiver Beratung und Diskussion folgende Elternbeiträge ab 01.09.2024 beschlossen worden:

Elternzahlbeitrag Kindergarten mindesten 100 € + 10 %				
Erhöhung um 117 €		um 100 €	Erhöhung um 55 €	
Anzahl	Grundbeitrag	davon	Grundbeitrag	Anzahl
	Kiga-Kinder	zahlen Eltern	Kinder U3	
9	200 €	100 €	275 €	0
15	220 €	120 €	303 €	3
14	242 €	142 €	333 €	3
3	266 €	166 €	366 €	1
5	300 €	200 €	403 €	3
46	Defizit	155.085,94 €		10
Ersparnis für Bruck		81.490,83 €		
Kosten je Kind p.a.		2.769,39 €		
Kosten je Kind p.m.		230,78 €		

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmte der Erhöhung der Kindergarten- und Krippenbeiträge ab 01.09.2024 zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2024

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Bruck befasste sich bereits im Rahmen der Haushaltsvorberatung am 18.04.2024 ausführlich mit dem vorgelegten Entwurf des Haushaltsplanes und dieser wird nun dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der 1. Bürgermeister erläutert vorab die wichtigsten Eckdaten, sowie die voraussichtliche, künftige Entwicklung des Gemeindehaushalts.

Beschluss:

Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Bruck folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2024 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit und im	2.970.000,-- €
Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit ab.	5.622.000,-- €

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

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

Das Grundstück befindet sich darüber hinaus im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“.

In Sichtweite befindet sich nordwestlich des Grundstücks ein Burgstall des frühen oder hohen Mittelalters, der in der Liste der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird sowie auf dem unmittelbar südöstlich angrenzenden Grundstück ein ehemaliger Bauernhof aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, der in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das aufgestockt und bei dem der Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren (dritten) Wohneinheit angefragt ist.

	Zweifamilienhaus (Bestand)	Dreifamilienhaus (Vorbescheid)
Geschossigkeit:	UG+EG+DG (DG nicht ausgebaut)	UG+EG+DG (DG ausgebaut)
Grundfläche:	161,00 m ²	161,00 m ²
WH talseitig:	5,97 m	6,60 m
WH hangseitig:	3,16 m	3,79 m
FH talseitig:	8,08 m	9,35 m
FH hangseitig:	5,27 m	6,54 m
Dachform:	Satteldach	Satteldach
Dachneigung:	24°	30°

Das bestehende Wohnhaus bleibt in seiner Grundfläche (161 m²) unverändert. Die Wandhöhe wird um 0,63 m, die Firsthöhe um 1,27 m und die Dachneigung um 6° erhöht. Darüber hinaus sollen im Dachgeschoss insgesamt fünf Schleppgauben errichtet werden – zwei auf der Westseite und drei auf der Ostseite.

Da der Antragsteller zu seinem Vorbescheid keine Frage(n) gestellt hat, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

Das Grundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB noch unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, also im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 35 BauGB.

1. Bei dem Antrag handelt es sich offensichtlich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und auch nicht um ein sonstiges nach Abs. 1 privilegiertes Vorhaben. Das Vorhaben ist daher nach Abs. 1 Nr. 1 planungsrechtlich unzulässig.
2. Die Zulässigkeit der Errichtung weiterer, nicht nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohneinheiten würde sich nach § 35 Abs. 2 BauGB richten. Danach wären sie jedoch planungsrechtlich unzulässig, weil ihre Errichtung und Benutzung öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen würden. Insbesondere würden sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (‚Fläche für die Landwirtschaft‘) widersprechen und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
3. Da es sich bei dem Wohnhaus um ein Gebäude handelt, dass nicht unter den Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, scheidet der Einbau der dritten Wohneinheit auch nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus.
4. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden) kommt

nicht in Betracht, da es sich bei dem angefragten Vorhaben um eine bauliche Erweiterung und nicht um eine Änderung oder Nutzungsänderung handelt.

5. Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig. Da es sich bei dem angefragten Vorhaben um den Einbau einer dritten Wohneinheit handelt, ist das Vorhaben diesbezüglich ebenfalls planungsrechtlich unzulässig.

Andere Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB, die eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben begründen, sind nicht ersichtlich.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert, da sich das Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet.

Der Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung sind ebenfalls gesichert.

Für das Vorhaben sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 2 zusätzliche Kfz-Stellplätze nachzuweisen. In den vorliegenden Plänen sind jedoch nur insgesamt 4 Stellplätze dargestellt, die bereits im Genehmigungsverfahren zum Ausbau der bestehenden Wohnung im Untergeschoss aus dem Jahr 2015 in den Eingabeplänen als Stellplatznachweis dienen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird versagt, da das angefragte Vorhaben nach § 35 BauGB planungsrechtlich unzulässig ist.

Abstimmungsergebnis: 8 : 5

7. Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses, Pullenhofen 7 (GFI.-Nr. 261/1)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich am südlichen Ortsrand von Pullenhofen 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 unbebaute Grundstück wurde vor kurzem aus dem Buchgrundstück mit der FI.-Nr. 261 herausgeteilt. Geplant ist die Errichtung eines Austragshauses.

Der Gemeinderat hat sich auf seiner Sitzung am 05.12.2023 bereits mit dem Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhaus beschäftigt. Das jetzige Vorhaben bleibt gegenüber dem Erstantrag hinsichtlich seiner Grundfläche um ca. 81 m² zurück und auch die Wand- und Firsthöhe ändern sich gegenüber dem Erstantrag nur unwesentlich.

Austragshaus

- eingeschossig
- GR: 11,35 m x 10,70 m = 121,45 m²
- Wfl.: 89,98 m²
- WH: 3,46 m
- FH: 5,20 m
- Satteldach mit 17°

Bei dem Vorhaben – Errichtung eines Austragshauses – 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. Gegenüber dem Erstantrag haben sich für die Verwaltung diesbezüglich neue Erkenntnisse ergeben.

- Der Antragsteller gibt an, dass sich auf dem Bauernhof lediglich ein (nicht in Wohneinheiten unterteiltes) Wohnhaus befindet, in dem drei Generationen leben (siehe: „Hausplan Bauernhaus“).
- Unter Berücksichtigung angemessener Größenverhältnisse ist dabei für zwei Personen bei einer Wohnfläche von 90 m² nach dem nicht mehr geltenden § 39 II. WoBauG, der 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 diesen Voraussetzungen wäre die Errichtung des Austragshauses 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 verkehrliche Erschließung ist im Gegensatz zum Erstantrag nicht gesichert, da sich das Baugrundstück durch die kürzlich erfolgte Teilung nicht mehr an einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet. Eine entsprechende Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) wurde nicht vorgelegt.

Auch die Wasserversorgung ist durch die Teilung nicht mehr gesichert.

Das Grundstück befindet sich nicht am öffentlichen Kanalnetz. Die Erschließung hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung wurde durch den Antragsteller ebenfalls (noch) nicht nachgewiesen.

Die für das Wohnhaus erforderlichen 2 Kfz-Stellplätze werden im Lageplan, nördlich des Gebäudes, dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Bruck beantragt beim Landratsamt Ebersberg die Einsichtnahme zu den Stellungnahmen bzw. die aktuelle Nutzungsform. Es bestehen große Bedenken an der Privilegierung.

Die Beurteilung über das gemeindliche Einvernehmen erfolgt erst nach Prüfung und der daraus resultierenden Auffassung des Landratsamtes Ebersberg.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2

8. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich

Sachverhalt:

- A) Notarvertragsurkunde Ökokonto
Wurde vom Gemeinderat genehmigt.

9. Bekanntgaben

Sachverhalt:

- A) Photovoltaikanlage Gemeindegebäude
Eine Berechnung der Energieagentur für das Gemeindehaus liegt vor.

- B) Ganztagesbetreuung – Gde. Bruck und Gde. Moosach
Bei Bgm. Eisenschmid aus Moosach wurde angefragt, ob eine weitere Nutzung der verlängerte Mittagsbetreuung der Kinder aus der Gemeinde Bruck für die Jahre 2026 und 2027 möglich ist.

- C) Sicherheitslage PI Ebersberg (Frau Grünfelder)
Erläuterte die Situation in der Gemeinde Bruck.

10. Anfragen

Sachverhalt:

GR Weinhart R.:

Der Gullydeckel in der Wiese in Pienzenau wurde beim gestrigen Starkregen aus der Verankerung gedrückt. Wurde von Herrn Weinhart wieder eingesetzt. Evtl. kontrollieren durch den Bauhof bei Unwetter.

GR`in Dengl K.:

Sind die Hundetoiletten bei der Biogasanlage Alxing schon aufgestellt?

Bgm.:

Der Bauhof wird zwei Hundetoiletten aufstellen, wenn die Standorte geklärt sind.

GR´in Grünfelder ,G.:

Können die Kinder die in Pienzenau Müll einsammeln eine kleine Anerkennung von der Gemeinde erhalten?

Bgm.:

Ja, die Namen noch der Gemeinde mitteilen.

Josef Schwäbl
1. Bürgermeister

Ametsbichler Christine