



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum: 5. April 2022

Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:10 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. Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten, Dorfstraße 10
4. Tektur zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro; hier: Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach, Am alten Bahndamm 12, Taglaching
5. sonstige Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 01.03.2022
6. Bekanntgaben
7. Anfragen

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

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 01.03.2022.

Beschluss:

Die Niederschrift aus der Sitzung vom 01.03.2022 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt, vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten, Dorfstraße 10

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das beseitigt werden soll. Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten mit 3 Garagen und 3 Kfz-Stellplätzen.

Doppelhaus

- E + I + DG (Dachgeschoss nicht ausgebaut)
- GR: 15,50 m x 11,50 m = 178,25 m²
- WH: 6,12 m
- FH: 7,99 m
- Satteldach mit 18°

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein, da sich im Umgriff neben der Feuerwehr, der Schule und dem Kindergarten auch zahlreiche Wohnhäuser befinden.

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein, da sich im Bauquartier ähnlich große (Dorfstraße 12) oder auch größere Gebäude (Lindenstraße 4 c und 4 d) befinden.

Für das Vorhaben sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 6 Kfz-Stellplätze herzustellen. Diese werden in Form von 3 Garagen und 3 offenen Stellplätzen dargestellt. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind somit nachgewiesen.

Die im Eingabeplan mit „G1“ bezeichnete Garage an der westlichen Grundstücksgrenze hält den nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stauraum von 5 m nicht ein. Der Stauraum beträgt – bedingt durch den Grenzverlauf entlang der Straße – an der kürzesten Stelle ca. 2,10 m und an der längsten Stelle ca. 4,85 m. Selbst bei einer nach der Satzung ausnahmsweise Verkürzung auf 3 m wird der Stauraum nicht eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt daher die mit „G1“ bezeichnete Garage als offenen Stellplatz auszubilden, da so der Stellplatzsatzung Rechnung getragen wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Zusätzlich wird vom Bauherren eine Nutzungsvereinbarung mit dem Grundeigentümer, Alxing-Brucker-Genossenschaftsbank eG, Dorfstr. 8 in Alxing, Fl-Nr. 1263, abgeschlossen.

Hiermit wird die Berechtigung erteilt eine Zuwegung zum Grundstück 1263/1 zu nutzen. Durch diese Zuwegung ist es möglich, auf der Nordseite des Doppelhauses einen weiteren Stellplatz zu errichten.

Eine Kopie des Nutzungsvertrages wird der Gemeinde ausgehändigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Zäuner Michael und Pröbstl Johann nahmen an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

4. Tektur zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro; hier: Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach, Am alten Bahndamm 12, Taglaching

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Taglaching im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Taglaching“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut. Mit Bescheid vom 30.09.2021 genehmigte das Landratsamt Ebersberg jedoch die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro. Geplant ist nun die Errichtung einer Doppelgarage.

- GR: 6,50 m x 5,96 m = 38,74 m²
- WH: 2,68 m

- Flachdach

Das Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes:

1. Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° auszuführen. Die beantragte Garage soll mit einem Flachdach errichtet werden.
2. Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Rot, Rotbraun oder Anthrazit, Metalldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farnton einzudecken oder extensiv zu begrünen. Das Dach der beantragten Garage soll in Stahlbeton ausgeführt werden.

Der Bauherr hat die Befreiung beantragt und diese wie folgt begründet: „*Die Fertigteil-Doppelgarage soll, wie aus dem Herstellerkatalog, mit einem Flachdach ausgebildet werden. Mit einer Ausbildung eines Satteldaches auf einer Fertigteilgarage kann es zu Schwierigkeiten / Problemen mit der Abdichtung an der Anschlussfassade der Halle kommen. Der Raum zwischen Dachhaut und des vorhandenen Daches der Fertigteilgarage kann nicht genutzt werden und ist somit verlorener Raum. Eine Flachdachausbildung hat zur Folge, dass Baukosten und evtl. Reparaturkosten eingespart werden können. Die Befreiung hat für die nachbarrechtlichen Interessen keine Einschränkung.“*

Bei einer Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes kommt es, wie vorliegend, nicht auf persönliche oder wirtschaftliche Gründe des Bauherrn an.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB (nur) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Genehmigung des Flachdachs würden schon die Grundsätze der Planung berührt, weil das mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dachausführung verfolgte Gestaltungskonzept aufgegeben würde. Es muss angenommen werden können, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, Urteil vom 16.10.2010 – 4 C 8/10). Dies ist bei einem Flachdach nicht der Fall. Von dem festgesetzten Satteldach weicht das Flachdach gestalterisch in maximalen Umfang ab und beeinträchtigt damit den im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten Gestaltungswillen in beachtlicher Weise.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann jedoch nicht Mittel zum Zweck sein, um die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseitezuschieben. Sie darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (BVerwG, Beschluss vom 05.03.1999 – 4 B 5/99). Demzufolge liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dachform selbst dann nicht vor, wenn das Flachdach das dem Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Grundkonzept nicht berühren würde. Denn auch die einzige hier in Betracht kommende Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB („die Abweichung städtebaulich vertretbar ist“) setzt voraus, dass ein „atypischer“ Sachverhalt besteht (BVerwG, Beschluss vom 20.11.1989 – 4 B 163/89; Urteil vom 14.02.1991 – 4 C 51/87). Dafür, dass in Bezug auf das betroffene Grundstück ein besonderer Sachverhalt gegeben ist, dem der streitgegenständliche

Bebauungsplan mit seinen typisierenden Regelungen nicht gerecht wird, gibt es keinerlei Anhaltspunkte.

Die Verwaltung empfiehlt daher einer solchen Befreiung aus den o. g. Gründen nicht zuzustimmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt. Die Garage ist jedoch zwingend mit einem Satteldach zu errichten. Der diesbezüglichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Flachdaches und der Dacheindeckung mit Stahlbeton wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. sonstige Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 01.03.2022

Sachverhalt:

A) Ratsinformationssystem

Einladung und Sitzungsprotokolle werden in Zukunft elektronisch über das Ratsinformationssystem erfolgen.

B) Vergabe Grundstück Gewerbegebiet Taglaching

Der Gemeinderat genehmigte in der Sitzung vom 01.03.2022 den Verkauf des Grundstück Fl.-Nr. 777/12 an die Firma NFS.

6. Bekanntgaben

Sachverhalt:

A) Brenner-Nord-Zulauf:

Als Anlage der Pressebericht zum Brenner-Nord-Zulauf. Der Bürgermeister ist im Gespräch mit den Gemeinden Assling und Grafing, um einen gemeinsamen Beschluss aller drei Gemeinden für die Trasse Türkis zu befürworten.

B) Ausbau Glasfasernetz

Bgm. Schwäbl berichtete dem Gemeinderat über den Sachstand zum Glasfaserausbau. In den letzten Tagen wurde ein Mängelprotokoll erstellt. Eine Teilauszahlung wird in den nächsten Tagen erfolgen, um die Fördergelder nicht zu gefährden. Trotzdem wird auf die Behebung der Mängel bestanden.

7. Anfragen

Sachverhalt:

GR Stürzer Michael:

Bei der Gartenabfallsammlung wird eine aufwändige Dokumentation gefordert. Außerdem war es schwierig, Transportfahrzeuge für den Abtransport der Sträucher zu organisieren.

Bgm:

Wird sich im Landratsamt und beim Maschinenring erkundigen.

GR Kotter Josef:

Von der Straßenbaumaßnahme Bauhof ist noch Humus vorhanden. Ist die Baumaßnahme beendet oder wird der Humus noch benötigt?

Bgm:

Die Sanierung der Straße Bauhof ist noch nicht beendet.

GR`in Grünfelder Gabriele:

Wird das Loch in der Kreisstraße wieder verfüllt?

Bgm:

Die Kreisstraße wird vom Kreisbauhof unterhalten. Die Gemeinde steht in Kontakt mit den verantwortlichen Personen.

Ametsbichler Christine