



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum: 5. August 2025
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:20 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Alxing
Schriftführer/in: Christine Ametsbichler

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. Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche südlich von Pienzenau, Vorstellung Bebauungsplanentwurf, Billigungsbeschluss
4. Antrag auf gemeinsame Versammlung mit aktiven Feuerwehrdienstleistenden und Prüfung einer wirtschaftlich tragfähigen, zukunftsorientierte Lösung für die Feuerwehrstandorte der Gemeinde
5. Bauantrag zur Umnutzung eines Garagenflachdachs zur Dachterrasse, Erlenring 2 (Fl.-Nr. 1205/14 - Az. 2025/01)
6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Pensionsstalles und eines Offenstalles für Pferde (25 Stk) mit Bewegungsflächen, Bruck (Fl.-Nr. 46/2 - Az. 2025/08)
7. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich
8. Bekanntgaben
- 8.1 FFW Alxing Feuerwehrauto
9. 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 01.07.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung vom 01.07.2025 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Gemeinderat Weinhart Robert

nahmen an der Abstimmung nicht teil, da er in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3. Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche südlich von Pienzenau, Vorstellung Bebauungsplanentwurf, Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 07.03.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Gemeinbedarfsfläche südlich von Pienzenau beschlossen. Zunächst musste der FNP geändert werden. Das Verfahren zu FNP-Änderung konnte am 28.05.2024 abgeschlossen werden. Seitdem wurde am Bebauungsplan gearbeitet. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, ein Bodengutachten erstellt, der voraussichtlich notwendige Ausgleich mit geeigneter Fläche ermittelt sowie Aussagen zur Regenwasserbeseitigung eingeholt werden. Diese Rückmeldungen wurden vom beauftragten Planungsbüro Hans Baumann & Freunde aus Falkenberg in den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand 05.08.2025 eingearbeitet. Der Vorentwurf wurde vom Planungsbüro in der Sitzung vorgestellt. Das Planungsbüro stand dem Gremium für Fragen bereit.

Der Vorentwurf sieht einen großen Bauraum für Hauptanlagen mit Abständen zur Kreisstraße und zum Wald vor. In der Abstandsfläche zum Wald ist eine Fläche für Nebenanlagen vorgesehen. In der Grünfläche zur Kreisstraße kann ein Regenrückhaltebecken entstehen. Außerhalb der

Baugrenzen können offenen Stellplätze entstehen. Zur Erschließung der Fläche ist ein Straßenstich von der Verbindungsstraße zwischen Alxing und Pienzenau vorgesehen. Die restliche Erschließung erfolgt dann über die Freiflächen.

Der Vorentwurf der Festsetzungen sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Hauptgebäude vor. Mit Nebenanlagen darf die GRZ maximal 0,8 betragen. Die Wandhöhe wird mit maximal 6,5m und die Firsthöhe mit maximal 9,0m festgesetzt. Diese Werte dürfen durch bauliche Anlagen, die der Gebietsnutzung dienen, überschritten werden (z. B. Übungszwecke der Feuerwehr). Ebenfalls ausgenommen von der Regelung sind technische Aufbauten (z. B. Solaranlagen, Aufzüge). Zur Ermittlung der Wandhöhe ist ein Höhenbezugspunkt über NN ermittelt und festgesetzt worden. Die offene Bauweise wird festgesetzt und ein Satteldach mit 15-35° Dachneigung vorgeschrieben. Einfriedungen sind bis 2,00m Höhe über der Gelände Oberkante mit einem Abstand von 15cm zum Gelände möglich.

Der Ausgleich wird über die Ökokontofläche der Fl.Nr. 654 Gmkg. Loitersdorf abgewickelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Vorentwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.08.2025 inkl. der heute beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligungen nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Darauf ist durch gesonderte Bekanntmachung hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Antrag auf gemeinsame Versammlung mit aktiven Feuerwehrdienstleistenden und Prüfung einer wirtschaftlich tragfähigen, zukunftsorientierte Lösung für die Feuerwehrstandorte der Gemeinde

Sachverhalt:

Am Montag 14.07.2025 hat Gemeinderat Franz Bittner den im Antrag beigefügten Antrag persönlich bei der Gemeinde Bruck abgegeben.

In der Sitzung wurde der Antrag durch die Antragsteller, Bittner Franz, Heiler Theresia und Dengl Katharina erläutert.

Inzwischen fanden mehrere Gespräche statt, sowohl zwischen den Feuerwehren untereinander und zwischen den Antragstellern und den Feuerwehren.

Dementsprechend kurz waren die Statements der Kommandanten, die Rederecht erhielten. Kreisbrand Zeller Hannes erläuterte nochmals die rechtliche Situation über eine Zusammenlegung der Feuerwehren. Dies wurde seit 2022 in mehreren Sitzungen behandelt und liegt seitdem den Gemeinderäten in Schriftform vor.

Nachdem zahlreiche Gespräche bereits stattfanden und alle Feuerwehrleute nochmal intern die Gelegenheit hatten sich zu äußern, war die Absicht der Antragsteller erfüllt.

Der Antrag kam nicht zur Abstimmung, da Herr Bittner Franz , Frau Heiler Theresia und Frau Dengl Katharina den Antrag mit sofortiger Wirkung zurückgezogen haben.

5. Bauantrag zur Umnutzung eines Garagenflachdachs zur Dachterrasse, Erlenring 2 (Fl.-Nr. 1205/14 - Az. 2025/01)

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut, auf deren Garage eine Dachterrasse errichtet werden soll.

Die Gemeinde wurde am 11.07.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Für das Grundstück wurde im April 2020 die Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte durch das Landratsamt Ebersberg erteilt. Dabei wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Doppelhauses anstelle eines Einzelhauses erteilt. Auch die gegenständliche Garage wurde befreit, da diese außerhalb des dafür vorgesehenen Bau- raumes errichtet wurde. Daher benötigt die Dachterrasse auf der Garage eine erneute Befreiung, da auch sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet wird.

Dachterrassen stellen, auch wenn sie selbst keine Aufenthaltsräume sind, eine der Nutzung von Aufenthaltsräumen gleichstehende Nutzung dar. Dadurch greift die nunmehr geplante Nutzung einer Dachterrasse auf der Garage in die bisher klar geregelte Verteilung der zulässigen Haupt- und Nebennutzungen im Plangebiet ein und durchbricht diese. Die Verwaltung empfiehlt aber trotzdem die Erteilung einer Befreiung, da dadurch keine Vorbildwirkung für andere Grundstücke im Plangebiet zu erwarten ist. Grenzgaragen dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten, da ansonsten der abstandsflächenrechtliche Privilegierungsstatbestand (Errichtung der Garage ohne Einhaltung von Abstandsflächen) auf Grenzgaragen mit Dachterrassen nicht anwendbar ist. Vergleichbare Vorhaben würden also aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht genehmigt werden können, da diese bei einer Nutzungsänderung hin zur Dachterrasse die erforderliche Abstandsfläche nicht einhalten würden und aus diesem Grund unzulässig wären. Bei der vorliegenden Garage handelt es sich zwar auch um eine Grenzgarage, auf die die obigen Erläuterungen zutreffen. Aber durch ihre Lage darf die südliche Abstandsfläche der Garage, die durch die Nutzungsänderung eine Hauptnutzung darstellt, bis zur Mitte auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Bachfeld) zu liegen kommen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 25.12.2024 wird erteilt und der Befreiung zur Errichtung einer Dachterrasse außerhalb der überbaubaren Flächen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2

6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Pensionsstalles und eines Offenstalles für Pferde (25 Stk) mit Bewegungsflächen, Bruck (Fl.-Nr. 46/2 - Az. 2025/08)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Bruck 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 befindet sich darüber hinaus im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“.

Das Vorhaben befindet sich weiterhin im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes an der Moosach auf dem Gebiet der Gemeinden Bruck, Baiern und Aßling.

Das Grundstück ist unbebaut. Angefragt ist die Errichtung eines Pensionsstalles und eines Offenstalles für 25 Ponys und Pferde. Der aktuell bestehende Stallkomplex auf den Nachbargrundstücken (Fl.-Nrn. 45 und 41/1) soll vollständig rückgebaut werden.

Gemäß Betriebsbeschreibung ist ein Pensionsstall für 25 Ponys und Pferde mit folgenden Schwerpunkten geplant:

- Offenstallhaltung für Shetlandponys
- Seniorenheim für alte Pferde
- Betreuung besonders pflegebedürftiger Pferde

Als Bauart wurde ein Modulsystem in Holzbauweise gewählt.

Die Grundflächen der einzelnen Anlagen betragen:

• Stall (Ponys):	17,99 m x 17,99 m	=	323,64 m ²
• Stall (Pferde):	17,99 m x 17,99 m	=	323,64 m ²
• Stall (Seniorenponys):	11,70 m x 3,26 m + 8,44 m x 3,26 m	=	65,65 m ²
• Stüberl / Schafe:	8,34 m x 5,34 m	=	44,54 m ²
• Bauwagen für Therapiebereich:	3,70 m x 2,20 m	=	8,14 m ²
• überdachter Putzplatz:	12,00 m x 3,20 m	=	38,40 m ²
• Miststätte:	9,00 m x 5,00 m	=	45,00 m ²
• Überdachung Therapie-Platz:	12,00 m x 12,00 m	=	144,00 m ²
			<u>993,01 m²</u>

Die Gemeinde wurde am 11.07.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

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

Das Vorhaben befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, also im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Bei dem Vorhaben handelt es sich offensichtlich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es 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.

Hier ist vom Landratsamt Ebersberg u. a. auch zu prüfen, ob die Pensionspferdehaltung überwiegend auf eigener Futtergrundlage erfolgt und einen nennenswerten Gewinn erwarten lässt. Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die vorhandenen Flächen dauerhaft zur Verfügung stehen. Dies setzt in der Regel voraus, dass der Betreiber Eigentümer eines erheblichen Teils dieser Flächen ist oder einen Teil der Betriebsflächen langfristig gepachtet hat.

Derzeit befinden sich keine Flächen im Eigentum des Antragstellers; ca. 0,5 ha befinden sich nach dessen Aussage aber im Familienbesitz, von denen 0,15 ha vom Antragsteller gepachtet sind. Die weiteren angepachteten Flächen haben – inklusive des Antragstellergrundstückes (0,36 ha) – eine Größe von insgesamt ca. 3,58 ha. Von diesen Flächen sollen ca. 0,6 ha bei positiver Verbescheidung erworben werden. Ob damit die Dauerhaftigkeit des Betriebs als ausreichend gesichert erscheint, ist vom Landratsamt Ebersberg bzw. vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zu prüfen.

Darüber hinaus wird für eine artgerechte Pferdehaltung in der Regel eine Futtergrundlage von 0,35 Hektar Land pro Pferd empfohlen. Geplant ist die Unterbringung von 25 Pferden und Ponys, was einem Flächenbedarf von 8,75 ha entspricht. Selbst wenn man unterstellt, dass ein Pony wesentlich weniger Fläche als Futtergrundlage benötigt, so besteht trotzdem die Besorgnis, dass die vorhandenen Pachtflächen von ca. 3,72 ha (0,5 ha + 3,22 ha) als Futtergrundlage nicht ausreichen. Auch hier ist vom Landratsamt Ebersberg und vom AELF zu prüfen, ob diese Flächen als ausreichend angesehen werden können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den unmittelbar vorbeiführenden öffentlichen Feld- und Waldweg bzw. über die nördlich am Baugrundstück für den Stall vorbeiführende Ortsstraße.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Da für den Stall ein Einleitungsverbot nach § 15 der Entwässerungssatzung gilt, ist der Nachweis über die Schmutzwasserbeseitigung nicht erforderlich.

Für das Vorhaben ist kein Stellplatznachweis erforderlich.

Sollte das Vorhaben nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen, richtet sich seine planungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB. Danach ist durch das Landratsamt Ebersberg zu prüfen, ob durch die Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nach Abs. 3 beeinträchtigen würden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung gilt als erteilt, wenn die Voraussetzungen für die Pensionstierhaltung vorliegen.

Die Gemeinde weist ausdrücklich daraufhin;

1. Das ausreichend Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden sein müssen, um die Situation auf der Straße zu entzerren.
2. Ein Immissionsschutzgutachten ist zu erstellen.
3. Ein Flächennachweis (Pachtgrund/Eigengrund im Verhältnis) sollte erstellt werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

7. Sonstige Bekanntgaben nichtöffentlich

Sachverhalt:

A) Vergabe von Grundstücken im Gewerbegebiet Taglaching

B) Rangrücktritt einer Grundschild

8. Bekanntgaben

Sachverhalt:

A) Brücke Bruck Moosach

B) Bürgeranfrage aus der Juli-Sitzung (Herr Hoffmann)

C) Wasserrohrbruch Taglaching

D) Straße Eichtling-Schacht

E) Brücke Moosach-Wasserhaus

F) FFW-Haus Bruck

8.1 FFW Alxing Feuerwehrauto

Sachverhalt:

Der Schlauchwagen SW 2000 vom Bund, der in Alxing stationiert ist, kann gegen einen Betrag in Höhe von jetzt 1.300 € von der Gemeinde übernommen werden.

Auch das Kennzeichen EBE 8014 kann nach Rückfrage bei der Zulassungsstelle beibehalten werden.

Die Umschreibung in der Zulassungsstelle ist jetzt erfolgt. Die Gemeinde Bruck ist jetzt Eigentümer des Schlauchwagen SW 2000.

9. Anfragen

Sachverhalt:

GR Pröbstl J.:

Die Esche beim „alten FFW-Haus“ ist morsch und sollte wegen herabfallender Äste entfernt werden.

Bgm.:
Wird dies in Auftrag geben.

GR`in Heiler T.:
Wann wird die Leitplanke am Eichtlinger Berg eingebaut?

Bgm.:
Ist für die folgende Woche terminiert.

Josef Schwäbl
1. Bürgermeister

Christine Ametsbichler
Schriftführerin