Gemeinde Bruck

Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum:	10. Januar 2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 21:30 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	Schwäbl jun. Josef	
Gemeinderat	Stürzer Michael	
Gemeinderat	Weinhart Robert	trifft zu TOP 3 öffentlich ein
2. Bürgermeister	Zäuner Michael	

Entschuldigt:

Gemeinderat	Pröbstl Johann
3. Bürgermeisterin	Grünfelder Gabriele

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Bürgeranfragen
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3.	Ökomodellregion
4.	Bauantrag zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in 6 Wohneinheiten und Schreinerei sowie Neuerrichtung einer Tennenauffahrt mit Kürzung des Holzschuppens, Hamberg 4
5.	Beantwortung der Fragen der Offenen Politik Bruck
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 06.12.2022.

Beschluss:
Die Niederschrift der Sitzung vom 06.12.2022 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt, vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0
Abstimmungsbemerkung:
GR Stürzer nahm an der Abstimmung nicht teil, da er in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

3. Ökomodellregion

Sachverhalt:
Bereits seit acht Jahren arbeiten Ökomodellregionen erfolgreich an der Weiterentwicklung des ökologischen Landbaus in Bayern. Jetzt sollen weitere Regionen die Möglichkeit bekommen, Ökomodellregion zu werden. Mehrere Unternehmen möchten sich bei der vierten, vom Staatsministerium ausgeschriebenen Wettbewerb beteiligen.
Herr Neuner Leonhard, Landwirt aus Strobelberg, mit seiner Tochter Barbara waren in der Sitzung anwesend und erläuterten das Vorhaben.

Voraussetzung für die Auswahl als Ökomodellregion sind neben dem geeigneten Konzept:

- Vorliegen der Gemeinde- oder Kreistagsbeschlüsse der beteiligten Kommunen

- Eingruppierung des Projektmanagements mind. In die Entgeltgruppe 11 (TV-L oder TVÖD)

- Besetzung des Projektmanagements mit dem Äquivalenten von mind. einer Vollzeitstelle (eine Aufteilung der Personalstelle auf mehrere Personen und Verträge mit externen Dienstleistern sind möglich).

Die Gemeinden Bruck kann das Projekt mit einem Anteil von 3.000 - 5.000,-- € jährlich unterstützen. Die Laufzeit beträgt 2 Jahre, mit der Option zur Verlängerung. Hierzu muss jedoch ein neuer Antrag gestellt werden.

Beschluss:
Der Gemeinderat stimmte dem Projekt Ökomodellregion mit einer Höchstfördersumme von jährlich bis zu 5.000,-- € mit einer Befristung von vorerst auf zwei Jahren und der Möglichkeit zur Verlängerung zu.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

4. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in 6 Wohneinheiten und Schreinerei sowie Neuerrichtung einer Tennenauffahrt mit Kürzung des Holzschuppens, Hamberg 4

Sachverhalt:
Das Vorhaben befindet sich zwischen Hüttelkofen und Untereichhofen in Hamberg im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

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

In unmittelbarer Nähe befindet sich südlich des Grundstücks in Hamberg 1 ein ehemaliger Bauernhof aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, der in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird.

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, deren Nutzung aufgegeben werden soll bzw. wurde. Geplant ist der Einbau von je drei Wohneinheiten in die ehemalige Betriebsleiterwohnung und in das ehemalige Stallgebäude (insgesamt 6 WE) sowie der Einbau einer Schreinerwerkstatt in das Obergeschoss der ehemaligen Tenne.

Bei dem geplanten Vorhaben sollen keine äußerlichen Veränderungen am Wohnhaus vorgenommen werden. Neu errichtet werden sollen lediglich ein Gartengeräte- und ein Mülltonnenhaus. Außerdem ist geplant die Tennenauffahrt – als Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zur geplanten Schreinerei – neu zu errichten.

Das Antragstellergrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, also im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB dürfen im Außenbereich die sogenannten privilegierten Vorhaben errichtet werden. Dies sind z. B. nach Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB regelmäßig die Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen. Da die vorliegende Planung die Nachfolgenutzung der Hofstelle beinhaltet, scheidet eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus.
Da die Vorhaben auch ohne, dass es dafür einer näheren Betrachtungsweise bedarf, unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB fallen, richtet sich seine Zulässigkeit als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach sind diese zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
Danach ist es aber unzulässig, weil seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde. Das Bauvorhaben widerspricht 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 u. a. nach Abs. 3 Nr. 5 und 7 BauGB beeinträchtigt sind, obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Das Vorhaben könnte aber als teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich zulässig sein. Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Abs. 3 sind.

So könnte es sich um ein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handeln. Demnach ist die Nutzungsänderung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Das Vorliegen der Voraussetzungen wird abschließend durch das Landratsamt Ebersberg geprüft.

Andere Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB, die eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben begründen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere scheiden Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes, wenn das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist) oder Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle) aus. Nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 könnte eine Genehmigung des Vorhabens in Betracht kommen, wenn es sich bei dem Vorhaben um die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden handelt. Auch nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 (Erweiterung auf bis zu höchstens zwei Wohnungen) kommt eine Genehmigung des Vorhabens nicht in Betracht und Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB gilt nur für die Erweiterung gewerblicher Betriebe.

Für das Vorhaben sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 10 Kfz-Stellplätze für die Wohnungen (6 x 1,5 + 10 %) herzustellen. Für die Schreinerwerkstatt ist 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte herzustellen. Nach Angaben des Antragstellers handelt es sich bei der Schreinerei um ein Kleingewerbe mit nur einem Mitarbeiter, sodass für die gewerbliche Nutzung nur 1 Stellplatz nachzuweisen wäre. Für das Vorhaben sind somit insgesamt 11 Kfz-Stellplätze herzustellen, die in der Eingabeplanung nachgewiesen sind.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Beantwortung der Fragen der Offenen Politik Bruck

Sachverhalt:
In der Gemeinderatssitzung im Oktober 2021, im Juni 2022 und Oktober 2022 wurde vom 1. Bgm. die zukünftige Erschließung von Einkommensquellen erwähnt. Es hat dazu noch keine Beratung stattgefunden.

In der Sitzung im Dezember 2022 wurde dem Bgm. und den Gemeinderäten/innen eine zweiseitige Vorlage mit Fragen von der Wählergemeinschaft offene Politik in Bruck überreicht.
Diese beziehen sich auf das damalige Genehmigungsverfahren des Gewerbegebietes (Einnahmen/Ausgaben bis zum November 2022/Hebesätze in den Gemeinden und allgemeine Fragen).

Die Beantwortung der Fragen erfolgte in der Sitzung.

6. Bekanntgaben

Sachverhalt:

A) Kinderhaus Sonnenblume Haushalt 2022/2023

B) Sachstand Mittagsbetreuung

C) Rufbus/Taxi

D) Einladung zum Neujahrsempfang

7. Anfragen

Sachverhalt:
GRin K. Dengl:
Mittagsbetreuung ab 2026 – hat die Gemeinde Moosach dieses Thema schon beraten?

Bgm:
Wird bei der Gemeinde Moosach nachfragen.

Josef Schwäbl
1. Bürgermeister

Ametsbichler Christine