Gemeinde Bruck

Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bruck

Datum:	4. April 2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 20:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Alxing
Schriftführer/in:	Gebele Susanne

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.	Antrag auf Vorbescheid zum Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von zwei Quergiebeln und Nutzung als Betriebsleiterwohnung, Filzenweg 5
4.	Bauantrag zur Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes im Ober- und Dachgeschoss in Ferienwohnungen mit Anbau einer Außentreppe, Hüttelkofen 7
5.	Finanzhaushalt: zukünftige Haushaltsplanungen - Einnahmenbeschaffung
6.	Straßenbauprogramm 2023
7.	Sonstige Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 07.03.2023 und 28.03.2023
8.	Bekanntgaben
9.	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 07.03.2023.

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung vom 07.03.2023 wird in der vorliegenden Fassung genehmigt, vorbehaltlich der eingearbeiteten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Antrag auf Vorbescheid zum Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von zwei Quergiebeln und Nutzung als Betriebsleiterwohnung, Filzenweg 5

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich südöstlich von Wildenholzen 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, Doblbach, Brucker Moos und Umgebung".

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Angefragt ist der Ausbau des Dachgeschosses des Wohnhauses mit Errichtung von zwei Quergiebeln sowie die Nutzung des Dachgeschosses als Betriebsleiterwohnung.

Der Antragsteller hat zu seinem Vorhaben folgende Fragen gestellt:

1. Ist es zulässig, entsprechend den dargestellten Planskizzen, auf der Flurnummer 2961 das Dachgeschoss am bestehenden Anwesen auszubauen?
2. Ist es zulässig das Dachgeschoss für den Betriebsleiter zu nutzen?

3. Ist es zulässig 2 Quergiebel mit folgenden Abmessungen zu errichten?
   - Quergiebelbreite 3,80 m
   - Wandhöhe 8,22 m
   - Firsthöhe 8,965 m
   - Dachneigung 21°

   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. Da den im Bauamt vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden kann, wieviel genehmigte Wohneinheiten sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf der Hofstelle insgesamt befinden, kann seitens der Verwaltung nur dahingehend Stellung genommen werden, als das nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.

   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 würden. Insbesondere würde sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

   Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB könnte es sich auch um ein teilprivilegiertes Vorhaben 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 Abs. 1 Nr. 1 erforderlich.

   Beim Einbau einer Wohneinheit in das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudeteils handelt es sich nur dann um eine Änderung der bisherigen Nutzung, wenn das Gebäude in seiner Kubatur gewahrt bleibt. Mehr als nur unwesentliche Änderungen des Gebäudes in seinen Außenmaßen kommen nicht in Betracht. Ob dieser Anforderung durch den Einbau der Quergiebel Rechnung getragen wird, ist, wie die übrigen Voraussetzungen, vom Landratsamt Ebersberg zu prüfen.

   Eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB kommt nur in Betracht, wenn es sich bei dem angefragten Vorhaben um eine Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden handelt.

- Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig, wenn

  a) das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist,

  b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und

  c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

  Voraussetzung für die Zulässigkeit nach Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist demnach zum einen, dass es sich bei dem Betriebsleiter um ein Familienmitglied handelt und dass die Erweiterung der bisherigen Wohnfläche, die sich durch den Dachgeschossausbau um ca. ein Drittel erhöht, angemessen ist. Das Vorliegen der Voraussetzungen wird abschließend durch das Landratsamt Ebersberg geprüft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt, wenn das Vorhaben nach § 35 BauGB planungsrechtlich zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Bauantrag zur Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes im Ober- und Dachgeschoss in Ferienwohnungen mit Anbau einer Außentreppe, Hüttelkofen 7

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich südöstlich von Alxing in Hüttelkofen 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 ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Das Bestandsgebäude, in dem sich auch der Wohnteil befindet, soll das Obergeschoss und das Dachgeschoss in Teilen zu zwei Ferienwohnungen umgenutzt und ausgebaut werden. Dafür soll an der Nordseite des Gebäudes eine Außentreppe errichtet werden, die in das Obergeschoss führt und diese dort befindliche Ferienwohnung unmittelbar zugänglich macht. Über eine innenliegende Treppe gelangt man vom Obergeschoss in die Ferienwohnung im Dachgeschoss.

Bei dem Antrag handelt es sich nicht um ein unmittelbar privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Vielmehr handelt es bei dem Einbau der Ferienwohnungen um ein Vorhaben, dass vom bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb als privilegiertes Vorhaben „mitgezogen wird".

Nach der „Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. Juli 2021 zum Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" können auch Vorhaben, die landwirtschafts-, forstwirtschafts-, oder gartenbaufremden Betätigungen dienen, an der Privilegierung teilhaben, wenn sie von ihr „mitgezogen werden". In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass auch ein Betriebsteil, der zwar in funktionalem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb steht, für sich betrachtet aber keine Landwirtschaft, also keine unmittelbare Bodenertragsnutzung darstellt, an der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes teilnehmen, von ihr „mitgezogen" werden kann. Für die Teilnahme an der Privilegierung ist regelmäßig entscheidend, dass die betreffende

Betätigung – äußerlich erkennbar – dem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb räumlich-funktional zu- und untergeordnet ist und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen soll. Gegenüber dem vorhandenen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln.
In der Praxis wohl häufigste Form mitgezogener Betätigung ist die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen, die – obwohl für sich betrachtet gewerblicher Art – an der Privilegierung teilnehmen kann, solange sie nicht damit ihrerseits den Betrieb prägt. Ferienzimmer beziehungsweise Ferienwohnungen sollen nach Möglichkeit unter Verwendung bestehender Gebäudesubstanz geschaffen werden (was vorliegend der Fall ist). Die Einrichtung von Ferienwohnungen durch Umnutzung bestehender Räumlichkeiten oder Ersatz von nicht erhaltenswerter Bausubstanz ist im Regelfall als mitgezogene Nutzung zulässig.
Ähnlich wie Austragshäuser, bei denen die Gefahr einer Verselbstständigung und Zweckentfremdung besteht, bedürfen aber auch Ferienwohnungen, sollen sie an der Privilegierung teilhaben, einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung, die die Zuordnung zu dem Betrieb auf Dauer gewährleistet.

Der Antragsteller weist insgesamt 5 Kfz-Stellplätze nach, die erforderlichen Stellplätze sind damit nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ebersberg, nachzuweisen, wonach die Ferienwohnungen nur als solche genutzt werden dürfen. Jede andere Nutzung ist nur mit Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ebersberg, zulässig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Finanzhaushalt: zukünftige Haushaltsplanungen - Einnahmenbeschaffung

Sachverhalt:

A)
Seit 2021 erwähnt der Bgm. in mehreren Sitzungen die zukünftige Haushaltslage. Eine zusätzliche Einnahmenbeschaffung ist für ihn unumgänglich. Die Gemeinde ist Umlagen finanziert. Keine Gemeinde im Landkreis kann mit den Zuführungen aus dem Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt neue Investitionen tätigen.

Bereits 2013 wurde dies vom Gemeinderat erkannt und die Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Taglaching begonnen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit ein Wohnbaugebiet auszuweisen, oder die erschlossene Gewerbefläche von ca. 1 ha an Gewerbetreibende zu veräußern.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

Abstimmung: 2 : 11

B)
Die bestehende Gewerbegebietsfläche in Taglaching ist bereits ausverkauft.
Fünf Betriebe haben bereits ihren Betriebssitz nach Bruck verlegt und üben hier Tätigkeiten aus.
Drei Firmen errichten derzeit die Gebäude.
Bei der Gemeinde Bruck wurden in den letzten Jahren immer wieder nach der Verfügbarkeit über Gewerbegrundstücke nachgefragt. Es besteht enormer Bedarf.

Aktuell bestehen folgende Anfragen von fünf Betrieben aus der Gemeinde Bruck:

1. Fa. GHV – die öffentlich bekundet, dass sie sich erweitern will
2. Zwei Betriebe, mit Betriebssitz bereits in der Gemeinde Bruck
3. Zwei Betriebe, mit Wohnsitz in der Gemeinde Bruck, mit Betriebssitz in einer anderen Gemeinde
4. Eine Person, die in der Gemeinde Bruck wohnt und bei einer Firma arbeitet, die ihren Betriebssitz nach Bruck verlegen möchte

Die westlich an das Gewerbegebiet Taglaching angrenzende, bereits erschlossene Fläche (Fl.-Nr. 777 und 778) soll für Gewerbebetriebe zur Bebauung freigegeben werden.

Beschluss:

Die westlich an das Gewerbegebiet Taglaching angrenzende, bereits erschlossene Fläche (Fl-Nr. 777 und 778) soll für Gewerbebetriebe zur Bebauung freigegeben werden.
Der Gemeinderat Bruck stimmt daher der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB auf diesen Flächen zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 3
Abstimmungsbemerkung:

Namentliche Abstimmung:

mit **ja** haben gestimmt:

Bittner Franz
Dengl Katharina
Grünfelder Gabriele
Pröbstl Johann
Schwäbl Josef (BGM)
Schwäbl Josef jun.
Stürzer Michael
Weinhart Robert
Zäuner Michael
Kotter Josef jun.

mit **nein** haben gestimmt:

Heiler Theresia
Felzmann-Gaibinger Angela
Liebl Andrea

6. Straßenbauprogramm 2023

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Mitaufnahme des öffentlichen TOP`s:
   Straßenbauprogramm 2023
   Abstimmung: 13/0

2. Dem Gemeinderat wurde die Unterlage zum Straßenbauprogramm 2023 vorgestellt.

Das Straßenbauprogramm 2023 wird in der Sitzung am 02.05.2023 nochmals als Tagesordnungspunkt mitaufgenommen.

7. Sonstige Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 07.03.2023 und 28.03.2023

Sachverhalt:

A) Ökokonzept landwirtschaftliche Fläche, Ökopunkte für Gemeinde
Der Gemeinderat beschloss eine geeignete Fläche zu pachten.

8. Bekanntgaben

Sachverhalt:

Keine

9. Anfragen

Sachverhalt:

A) Bushäuschen Pienzenau
Gemeinderat Weinhart Robert fragte an, ob es eine Möglichkeit zur Vergrößerung des Bushäuschens besteht?

B) Kinderhaus Alxing

Gemeinderätin Dengl Katharina fragte an, ob die Dichtungen der Fenster in der Gemeindehalle überprüft werden und welche Maßnahmen zur Sanierung der Böden im Kinderhaus möglich sind.

C) Schulhaus Alxing

Gemeinderat Zäuner Michael fragte an, wann die Malerarbeiten im Schulhaus durchgeführt werden.

Josef Schwäbl
1. Bürgermeister

Gebele Susanne