



Sitzungsdatum:	Mittwoch, 28.10.2020
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:14 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus

A. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

1. Ladung:

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Die übrigen Gemeinderatsmitglieder wurden von der Sitzung informiert.

2. Anwesenheit und Stimmberechtigung:

Vorsitzender

Kern, Stefan

Mitglieder

Amtmann, Matthias

Gocke, Ulla

Gott, Jürgen

Langner, Andreas

Rottenhuber, Martin

Schmidt, Christina

Stellvertreter

Miner, Hilde

Vertretung für Herrn Michael Lechner

Werntshofner, Martin

Vertretung für Herrn Siegfried Hauser

Abwesende:

Mitglieder

Hauser, Siegfried

privat entschuldigt

Lechner, Michael

beruflich entschuldigt

Stellvertreter

Beck, Karin

Vertretung für Herrn Michael Lechner; privat entschuldigt

Beschlussfähigkeit war gegeben.

B. Eintritt in die Tagesordnung:

TOP 1	Abfrage von Änderungswünschen zur Tagesordnung
--------------	---

Der Vorsitzende erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.
Die Reihenfolge der TOP bleibt unverändert.

TOP 2	Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung
--------------	--

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird genehmigt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 3	Bauantrag BV-Nr. 2020/41/II; Umbau und Anbau einer Außentreppe, Ausbau des Dachgeschosses u. Anheben des Daches, Hofoldinginger Str. 4, Flst. 40/2, Gem. Brunthal (Austauschpläne)
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zu den Austauschplänen vom August 2020 (Eingang 09.09.2020) mit folgender Begründung nicht her:

Die weiterhin einzigartig steile Dachneigung beeinträchtigt das Ortsbild.

Dem Antragsteller wird empfohlen, den Dachausbau durch eine Erhöhung der Wandhöhe bei gleicher Dachneigung zu lösen.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 4	Bauantrag BV-Nr. 2020/69; Nutzungsänderung Lager für Schuh-Online-Handel, Zedernstr. 2, Flst. 423/41, Gem. Hofolding
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 25.08.2020 her.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2020/71; Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Kiefernstr. 2, Flst. 30/2, Gem. Hofolding
--------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 25.09.2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist der Neubau eines Doppelhauses mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und nachfolgenden Daten planungsrechtlich zulässig?

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

Die erforderlichen Befreiungen (Baugrenzen A I.3 c, Flächen für Garagen A I.5, A II.4, Mindestgrundstücksgrößen A II.3) vom Bebauungsplan werden erteilt.

2. Ist die Errichtung einer neuen Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze nach erfolgter Grundstücksteilung entsprechend der Darstellung im Lageplan planungsrechtlich zulässig?
Der Errichtung einer neuen Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze wird zugestimmt.
Die Kosten hat der Antragsteller zu tragen. Hierfür ist im Bauantragsverfahren eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung vorzulegen.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 6	Bauvoranfrage BV-Nr. 2020/72; Anbau an ein bestehendes Wohngebäude, Dürrnhaarer Str. 4, Flst. 2156, Gem. Hofolding
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 06.10.2020 in Aussicht.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 7	Bauantrag BV-Nr. 2020/74; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Hohenbrunner Str. 2, Flst. 979/4, Gem. Brunthal
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum vom 08.10.2020 mit folgender Begründung nicht her:
Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Befreiungen werden wie folgt entschieden:

1. Die erforderliche Befreiung (A 3.3 Art der Nutzung) wird erteilt.
2. Die erforderliche Befreiung (A.4.1 max. Grundfläche) wird nicht erteilt.
3. Die erforderliche Befreiung (A.4.2 max. Geschossfläche) wird nicht erteilt.
4. Die erforderliche Befreiung (A.4.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,6) wird nicht erteilt.
5. Die erforderliche Befreiung (A.4.6 Anzahl der Wohneinheiten) wird erteilt.
6. Die erforderliche Befreiung (A.5.1 Überschreitung der Baugrenze um 1 m nach Nordwesten) wird erteilt.
7. Die erforderliche Befreiung (A.6.5 Gesamtbreite der Öffnungen im Dach) wird nicht erteilt.
8. Die erforderliche Befreiung (A.8.1 Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit dem Treppenhaus) wird nicht erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 8 **Antrag auf isolierte Befreiung BV-Nr. 2020/73;
Vergrößerung der Terrasse und Terrassenüberdachung aus Glas, Waldstr. 17e, Flst.
1013/77, Gem. Brunnthal**

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 08.10.2020 her.
Die erforderliche Befreiung (Baugrenze) vom Bebauungsplan wird erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 9 **Antrag auf isolierte Befreiung BV-Nr. 2020/75;
Errichtung eines Holzanbaus an die bestehende Garage, Prielweg, Flst. 4/14, Gem. Ho-
folding**

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 25.09.2020 her.
Die erforderlichen Befreiungen (A.2 Baugrenzen, A.5 Flächen für Garagen, B.2 generelle Aufstellung, B.3 Längenbegrenzung) vom Bebauungsplan werden erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 10 **Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2020/76;
Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE), eines Mehrfamilienhauses (10 WE) u. eines
6-Spänners mit 33 TG- u. 8 oberirdischen Stellplätzen, Variante 1, Miesbacher Str. 8, Flst.
2478, Gem. Hofolding, Faistenhaar**

Beschluss:

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 09.10.2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich planungsrechtlich nicht zulässig. Es fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Gebäudemaße und die Höhe; Verhältnis zur umliegenden Freifläche; Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme durch die Verstärkung des Zu- und Abgangsverkehrs). Das Bauvorhaben ist darüber hinaus geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

2. Ist die geplante Bauweise zulässig?

Die geplante Bauweise als offene Bauweise nach allgemeiner Definition ist zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass daraus allerdings im konkreten Fall nicht automatisch die Zulässigkeit insbesondere des Sechsspänners abgeleitet werden kann.

3. Sind zwei Mehrfamilienhäuser zulässig?

Grundsätzlich sind zwei Mehrfamilienhäuser zulässig. Allerdings sind die beantragten Gebäude in ihren Gebäudeabmessungen an die umgebende Bebauung (Erlenweg 4/4a, Miesbacher Straße 5e/Kastanienstraße 1) anzupassen.

4. Ist der Bau einer Tiefgarage zulässig?

Der Bau einer Tiefgarage ist grundsätzlich zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass dabei allerdings das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.

5. Ist das Maß der baulichen Nutzung zulässig?

Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht zulässig (Gebäudeabmessungen/Grundfläche insbesondere des 6-Spanners; Höhe).

6. Ist die Dachneigung von 20° - 29° zulässig?

Die Dachneigung ist zulässig.

7. Ist die Wandhöhe von 6,65 m zulässig?

Die Wandhöhe von 6,65 m ist nicht zulässig (Überschreitung gegenüber der heranzuziehenden prägenden näheren Umgebung).

8. Ist die Firsthöhe von 10,095 m zulässig?

Die Firsthöhe von 10,095 m ist nicht zulässig (Überschreitung gegenüber der heranzuziehenden prägenden näheren Umgebung).

9. u. 10. Sind untergeordnete Gauben und Zwerchgiebel zulässig?

Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung: BayBO, Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung). Grundsätzlich bestehen dagegen jedoch keine Einwände. Zwerchgiebel werden dabei bevorzugt.

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid aufgrund der o.g. Einzelbeschlüsse nicht her.

Die Gemeinde weist i.Ü. darauf hin, dass die ausreichende Erschließung nur über eine Verbreiterung des Erlenweges und in diesem Zusammenhang mit einer Grundabtretung gesichert ist.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 11	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2020/77; Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) u. zweier 6-Spanner mit 31 TG- u. 8 oberirdischen Stellplätzen, Variante 2, Miesbacher Str. 8, Flst. 2478, Gem. Hofolding, Faistenhaar
---------------	---

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 09.10.2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich planungsrechtlich nicht zulässig. Es fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Gebäudemaße und die Höhe; Verhältnis zur umliegenden Freifläche; Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme durch die Verstärkung des Zu- und Abgangsverkehrs). Das Bauvorhaben ist darüber hinaus geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen.

2. Ist die geplante Bauweise zulässig?

Die geplante Bauweise als offene Bauweise nach allgemeiner Definition ist zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass daraus allerdings im konkreten Fall nicht automatisch die Zulässigkeit insbesondere der Sechsspänner abgeleitet werden kann.

3. Ist ein Mehrfamilienhaus zulässig?

Grundsätzlich ist ein Mehrfamilienhaus zulässig. Allerdings ist das beantragte Gebäude in seiner Gebäudeabmessung an die umgebende Bebauung (Erlenweg 4/4a, Miesbacher Straße 5e/Kastanienstraße 1) anzupassen.

4. Ist der Bau von zwei 6-Spännern zulässig?

Der Bau von zwei 6-Spännern ist nicht zulässig (Gebäudeabmessungen/Grundfläche; Verhältnis zur umliegenden Freifläche).

5. Ist der Bau einer Tiefgarage zulässig?

Der Bau einer Tiefgarage ist grundsätzlich zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass dabei allerdings das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.

6. Ist das Maß der baulichen Nutzung zulässig?

Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht zulässig (Gebäudeabmessungen/Grundfläche insbesondere der 6-Spänner; Höhe).

7. Ist die Dachneigung von 20° - 28° zulässig?

Die Dachneigung ist zulässig.

8. Ist die Wandhöhe von 6,65 m zulässig?

Die Wandhöhe von 6,65 m ist nicht zulässig (Überschreitung gegenüber der heranzuziehenden prägenden näheren Umgebung).

9. Ist die Firsthöhe von 10,025 m zulässig?

Die Firsthöhe von 10,095 m ist nicht zulässig (Überschreitung gegenüber der heranzuziehenden prägenden näheren Umgebung).

10. u. 11. Sind untergeordnete Gauben und Zwerchgiebel zulässig?

Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung: BayBO, Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung). Grundsätzlich bestehen dagegen jedoch keine Einwände. Zwerchgiebel werden dabei bevorzugt.

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid aufgrund der o.g. Einzelbeschlüsse nicht her.

Die Gemeinde weist i.Ü. darauf hin, dass die ausreichende Erschließung nur über eine Verbreiterung des Erlenweges und in diesem Zusammenhang mit einer Grundabtretung gesichert ist.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 12	Bauantrag BV-Nr. 2020/78: Einbau Friseurladen und Anbau Geräteraum, Riedhauser Str. 2 i, Flst. 47/26, Gem. Brunnthal
---------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 25.09.2020 (Eingang 09.10.2020) her. Die Antragstellerin hat die Kosten der Herstellung der Zufahrt für den neuen Stellplatz zu tragen.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 13	Bauantrag BV-Nr. 2020/79; Aufstockung eines Einfamilienhauses, Prielweg 5, Flst. 78/5, Gem. Hofolding
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 30.09.2020 (Eingang 12.10.2020) her. Der durch das Bauvorhaben zusätzlich erforderliche (3.) Stellplatz ist nachzuweisen.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 14	Liegenschaftsverwaltung (Mehrzweckräume Vereinsheim Brunenthal und Grundschule); Nutzung durch Vereine und Vermietung
---------------	--

Beschluss:

A. Mehrzweckraum im Vereinsheim Brunenthal, Jahnstraße 2

1. Der Beschluss des Bauausschusses vom 22.05.2019, Nr. 2 (Nutzungsbeschränkung für Vereine an Wochenenden) wird aufgehoben.
2. Der Mehrzweckraum im Vereinsheim wird für einen Regelbetrieb analog der Nutzung der Schulturnhalle in Brunenthal den örtlichen Vereinen und sonstigen örtlichen Institutionen (z.B. Parteien/Wählervereinigungen, VHS) ohne tageweise Einschränkung und ohne vertragliche Vereinbarung kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Belegungsplanung erfolgt durch die Verwaltung.
Eine anderweitige Nutzung mit örtlichem Bezug z.B. für Veranstaltungen der Gemeinde, Basare, Schafkopfturniere, Weihnachtsfeiern der Vereine, Blutspendeaktionen der Freiwilligen Feuerwehr kann durch die Gemeinde zugelassen werden und wird mit den Nutzern abgestimmt. Für die sonstige Nutzung (z.B. durch Private) bleibt es bei der bisherigen Regelung (Mietvertrag, Kaution).

B. Mehrzweckraum in der Grundschule Brunenthal-Hofolding

1. Der Mehrzweckraum in der Grundschule wird den örtlichen Vereinen und sonstigen örtlichen Institutionen (z.B. Parteien/Wählervereinigungen, Hort, Musikschule, VHS) ohne tageweise Einschränkung und ohne vertragliche Vereinbarung kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Belegungsplanung erfolgt durch die Verwaltung.
Eine anderweitige Nutzung mit örtlichem Bezug z.B. für Veranstaltungen der Gemeinde kann durch die Gemeinde zugelassen werden und wird mit den Nutzern abgestimmt.
2. Eine Vergabe für eine rein private Nutzung erfolgt grundsätzlich nicht mehr. Anträge hierzu werden im zuständigen Gremium entschieden.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 15	Liegenschaftsverwaltung (Energieeffizienznetzwerk Oberbayern, Weiterverfolgung möglicher Energiesparprojekte); Errichtung einer Photovoltaikanlage Kindergarten Gänseliesel in Faistenhaar
---------------	---

Beschluss:

1. Die Maßnahme „Photovoltaik mit Stromeigennutzung der Liegenschaften“ wird weiterverfolgt und um die Liegenschaft Kindergarten Gänseliesel in Faistenhaar und Vereinsheim Brunnthäl erweitert.
2. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Kindergarten Gänseliesel in Faistenhaar und Vereinsheim Brunnthäl wird noch 2020 ausgeschrieben. Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird zur eigenständigen Vergabe ermächtigt.
3. Für die beschlossenen Maßnahmen „Photovoltaik mit Stromeigennutzung der Liegenschaften“ werden im Haushalt 2021 entsprechende Haushaltsmittel veranschlagt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 16	Gemeindliche Wasserversorgung; Sanierung Wasserwerk Brunnthäl (Freigabe der Entwurfsplanung und Erläuterung Kostensteigerung)
---------------	--

Beschluss:

1. Der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Kienlein vom 12.10.2020 wird zugestimmt. Dies beinhaltet insbesondere:
 - 1.1 Die ganzflächige Erneuerung Putzfassade.
 - 1.2. Die Umgestaltung der Lagerräume und die Erneuerung des Treibstofftanks für das Netzersatzaggregat.
 - 1.3. Den Einbau der zusätzlichen kleineren 4. Druckpumpe im Wasserwerk.
 - 1.4. Den Einbau der Trübungs-, ph- und Temperaturmessung für den Brunnen.
 - 1.5. Die Erneuerung der Durchflussmesser.
 - 1.6. Die Erneuerung der elektrischen Anlage des Leistungsteiles, der Fernwirktechnik für Zentrale, Unterstationen und SPS-Faistenhaar.
 - 1.7. Die Abflachung der Böschung und Erweiterung des Zaunes.
 - 1.8. Die Beseitigung des Tiefpunktes in der Netzleitung bei der Gebäudeeinführung und Teilerneuerung der Winkelstützwand.
 - 1.9. Die Montage einer PV-Anlage.
2. Das Ingenieur Büro Kienlein wird mit den Leistungsphasen 5-9 HOAI beauftragt.
3. Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird ermächtigt, im Vollzug der Entwurfsplanung vom 12.10.2020 die verschiedenen Leistungsverzeichnisse (z.B. Baumeister, Auskleidung, Estrich- und Fliesenarbeiten, Metallbauarbeiten, Malerarbeiten, Hydraulische Ausrüstung, elektrische Anlage, Landschaftsbauarbeiten) freizugeben.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 17 Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Der Vorsitzende gibt folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.09.2020 bekannt, deren Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:

TOP 2 (Antrag des Pächters des Landgasthofs Brunnthal auf Errichtung einer verfahrensfreien Werbeanlage in der Grünanlage; Zustimmung der Gemeinde)

TOP 3 (Liegenschaftsverwaltung, Elektromobilität - Errichtung von 2 Ladestationen; Standorte Vereinsheime Brunnthal und Hofolding, Wartungsvertrag)

ohne Beschluss

TOP 18 Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Stefan Kern
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann
Schriftführer