



Sitzungsdatum:	Mittwoch, 28.07.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:24 Uhr
Ort:	Festsaal, Landgasthof Brunenthal, Münchner Straße 2

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

Gott, Jürgen

Huber, Robert

Langner, Andreas

Lechner, Michael

ab 19.58 Uhr

Mayer, Thomas

Rottenhuber, Martin

Stellvertreter

Hahnel, Sonja

Vertretung für Frau Christine Zietsch

Sürmeli, Talat

Vertretung für Herrn Fabian Sass

Abwesende:

Mitglieder

Sass, Fabian

privat entschuldigt

Zietsch, Christine

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: 8 Nein: 0 Abwesend: 1

TOP 3 Gemeindliches Wohnbauprojekt mit Kindertagesstätte Glonner Straße, Brunenthal; Vorstellung des aktuellen Projektstandes, Ergebnis der Submissionen des ersten Ausschreibungspakets und Entscheidung über die Vergabe der einzelnen submissionierten Gewerke sowie Entscheidung über den weiteren Projektablauf

Sachverhalt:

Die geänderte Planung, welche in der BA-Sitzung vom Juli bereits vorgestellt worden ist, wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom 05.07.2021 genehmigt.

Der Architekt erläutert die geänderte Planung und beantwortet Fragen.

Die Gewerke des ersten Ausschreibungspakets sind öffentlich national ausgeschrieben worden und ergaben folgendes Ergebnis

1. TGA Elektrotechnik 437.689,07 € brutto
D-I-E Elektro AG NL München, Am Bahnhof 19, 85653 Aying
2. TGA Heizung und Sanitär 612.238,66 € brutto
Thomas Huber GmbH, Friedrich-Bergius-Str. 8A, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn
3. TGA Lüftung 122.285,11 € brutto
KAB Heizung & Lüftungstechnik GmbH, Vitzthum 1, 83313 Siegsdorf
4. Baumeister 1.582.199,81 € brutto
Mickan General-Bau-Gesellschaft Amberg mbH & Co. KG, Wernher-von-Braun-Str. 24, 92224 Amberg
5. Gerüstbau 21.286,72 € brutto
Gerüstbau Uwe Zumkeller, Einsteinstraße 26, 85521 Ottobrunn
6. Zimmerer- und Holzbau kein Angebot
7. Fensterbau 130.694,61 € brutto
Tischlerei HASSMANN, Görnitz 52a, 07927 Hirschberg

8. Estrich 54.040,11 € brutto
Marx Bau GmbH, Fabrikstr. 1, 01723 Wilsdruff

Die bisher entstandenen und auch die noch zu erwartenden höheren Kosten (ca. 1.1250.000 € brutto) können durch die prognostizierten Zuschüsse (ca. 2.200.000 € brutto), aufgefangen werden.

Beschluss:

Die Erläuterungen der Planer zur bereits genehmigten Planung werden zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis des ersten Ausschreibungspakets wird zur Kenntnis genommen. Die Aufträge hierfür sind entsprechend der Vergabevorschläge 1, 3, 4, 5, 7 und 8 der Planer und in Höhe des jeweiligen Angebots zu vergeben.

Der Bürgermeister o. V. i. A. wird ermächtigt, die Aufträge für die zwei Gewerke der Zimmerer- und Holzbauarbeiten, die erneut ausgeschrieben sind sowie auch die Aufträge für das zweite Ausschreibungspaket, entsprechend den Vergabevorschlägen der Planer und in Höhe des jeweiligen Angebots zu vergeben.

zugestimmt

Ja: 8 Nein: 0 Abwesend: 1

**TOP 4 Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2021/56;
Variante 1: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Duplexgaragen u. 8 Stpl;
Variante 2: Errichtung eines Dreispanners mit 3 Garagen u. 3 Stpl.,
Rosenheimer Landstr. 17, Flst. 972/2, Gem. Brunthal**

Beschluss:

1.1 Variante 1: Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 08.05.2021 (Eingang 21.06.2021) bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Gebäudemaße).

Das Bauvorhaben widerspricht zwar auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Befreiungen (A.4.6. Anzahl der Wohneinheiten, A.5.1 Baugrenze) vom Bebauungsplan könnten aber in Aussicht gestellt werden.

1.2 Variante 1.1: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 08.05.2021 (Eingang 21.06.2021) bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Gebäudemaße).

Das Bauvorhaben widerspricht zwar auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Befreiungen (A.4.6. Anzahl der Wohneinheiten, A.5.1 Baugrenze) vom Bebauungsplan könnten aber in Aussicht gestellt werden.

1.3 Variante 2: Dreispänner mit je 1 Wohneinheit

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 08.05.2021 (Eingang 21.06.2021) bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Gebäudemaße).

Das Bauvorhaben widerspricht zwar auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Befreiungen (A.5.1 Baugrenze, A.5.3 nur Einzel- u. Doppelhäuser) vom Bebauungsplan könnten aber in Aussicht gestellt werden.

2.1.1 (neue Zufahrt Nord)

Die Gemeinde stimmt straßen- und wegerechtlich der in allen Varianten neu geplanten nördlichen Zufahrt in einer Breite von max. 3 m nur dann zu, wenn vom Bauherrn eine rechtsverbindliche Zusage vorliegt, dass sämtliche Kosten des Straßenumbaus, der aufgrund der geplanten neuen Lage und Gestaltung der Zufahrt nötig wird, von ihm übernommen werden.

Die Gemeinde wird das Landratsamt hiervon unterrichten. Bis dahin liegt aus Sicht der Gemeinde keine gesicherte Erschließung vor.

2.1.2 (neue Zufahrt zur südlichen Garage)

Dies gilt bei Variante 2 (Dreispanner) auch für die Zufahrt zur südlichen Garage.

2.2 (neue östliche Stellplätze)

Die Gemeinde stimmt straßen- und wegerechtlich einer unmittelbaren Zufahrt zu den bei allen Varianten erforderlichen östlich gelegenen Stellplätzen direkt von der Rosenheimer Landstraße aus nicht zu, da dadurch im öffentlichen Bereich Stellplätze verloren gehen. Damit sind sie in der beantragten Form nicht erschlossen und nicht nutzbar. Nach Ansicht der Gemeinde ist damit Art. 47 BayBO (Stellplätze) nicht erfüllt, sodass der Bauantrag bauordnungsrechtlich abzulehnen ist.

Die Gemeinde regt an, sie so anzuordnen, dass sie über eine weitere gemeinsame Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m erschlossen werden. Vom Bauherrn wäre dazu ebenfalls eine rechtsverbindliche Zusage vorzulegen, dass sämtliche Kosten des Straßenumbaus, der aufgrund der geplanten neuen Lage und Gestaltung der Zufahrt nötig wird, von ihm übernommen werden.

3. Unter der Voraussetzung, dass die Firsthöhe auf 9,50 m reduziert wird und die Zufahrten entsprechend der Ausführungen unter Nr. 2 gestaltet werden, kann ein entsprechender neuer Antrag durch den ersten Bürgermeister o.V.i.A. selbständig ohne erneute Behandlung im Bauausschuss behandelt werden.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 5	Bauantrag BV-Nr. 2021/57; Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport, Bogenstr. 9b, Flst. 1028/10 u. 1028/100, Gemarkung Brunnthäl
--------------	---

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 21.06.2021 mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Gebäudemaße).

Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen.

2. Unter der Voraussetzung, dass die Wandhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 10,15 m reduziert wird, kann ein entsprechender neuer Antrag durch den ersten Bürgermeister o.V.i.A. selbständig ohne erneute Behandlung im Bauausschuss behandelt werden.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 6	Bauantrag BV-Nr. 2021/58; Anbau an best. Doppelhaus mit Dachstuhlerneuerung u. Umwandlung in jeweils 2 Wohnungen, Maurerweg 5 u. 5a, Flst. 190/3, Gem. Brunenthal
--------------	--

Beschluss:

Der Bauantrag wird zur Klärung offener Fragen zurückgestellt.

zugestimmt

Ja: 7 Nein: 2

TOP 7	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung BV-Nr. 32/2008 (2021/59); Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Amselstr. 11, Flst. 1048/24 Tfl., Gem. Brunenthal
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Verlängerungsantrag vom 25.06.2021 her.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 8	Bauvoranfrage BV-Nr. 2021/60; Errichtung von 2 Dachgauben am best. Zweifamilienhaus, Waldsiedlung 16, Flst. 2371/16, Gemarkung Hofolding
--------------	---

Beschluss:

Die in der Bauvoranfrage vom 30.06.2021 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. „Ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2371/16 eine Befreiung vom Bebauungsplan für die Errichtung von Dachgauben möglich?“

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen dazu in Aussicht.

Die erforderlichen Befreiungen (B.1 Dachneigung, B.5 Errichtung generell) vom Bebauungsplan werden in Aussicht gestellt.

Sofern im Dachgeschoss selbständige Wohneinheiten entstehen, sind die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

2. „Ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2371/16 eine Befreiung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung für die Errichtung von Dachgauben (wie Bestand) möglich?“

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind nicht eingehalten. Die beantragte Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 9	Bauantrag BV-Nr. 2021/61; Errichtung Schafstall, Maurerweg 24, Flst. 225, Gemarkung Brunthal
--------------	---

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 29.06.2021 her.

2. Die erforderlichen Abstandsflächen sind nach Ansicht des Landratsamtes München nicht eingehalten. Aus Sicht der Gemeinde ist dies jedoch der Fall, da der Anbau mit dem Bestand verbunden ist und die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen (Art. 6 Abs. 3 Halbsatz 2 Nr. 1 BayBO).

Der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird im speziellen Fall jedoch vorsorglich mit folgender Begründung zugestimmt:

Die Satzung bezweckt v.a. die Erhaltung des Ortsbildes und dient der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein einzeln stehendes vorhandenes landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich. Die Erweiterung ist zudem untergeordnet. Die gemeindlichen Ziele sind von dem Bauvorhaben deswegen nicht beeinträchtigt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 10	Bauantrag BV-Nr. 2021/62; Neubau eines Mehrfamilienhauses, Pappelstr. 1, Flst. 408, Gemarkung Hofolding, Tektur
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 12.07.2021 her.

Die erforderlichen Befreiungen (Nr. 5 Bauraum, Nr. 7 Aufrisschema mit Wandhöhe, Dachüberstand, Dachaufbauten, Kniestock, Dachneigung, Zahl der Vollgeschosse, Nr. 8 Vor- und Rücksprünge) vom Bebauungsplan werden erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 11	Bauvoranfrage BV-Nr. 2021/63; Errichtung eines Einfamilienhauses, hier: Änderung der Firstrichtung, Metzgerweg 4, Flst. 2390/5, Gemarkung Hofolding
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 08.07.2021 in Aussicht.

Die erforderliche Befreiung (A.7 Firstrichtung) vom Bebauungsplan wird in Aussicht gestellt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 12	Bauantrag BV-Nr. 2021/64; Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Ottobrunner Str. 8, Flst. 2137, Gemarkung Hofolding, Tektur
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 12.07.2021 her.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

**TOP 13 Bauantrag BV-Nr. 2021/65;
Neubau von 2 Doppelhäusern und einer Tiefgarage, Amselstr. 4, Flst. 1048/35, Gemarkung Brunenthal**

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 07.07.2021 her.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

**TOP 14 Gemeindliche Wasserversorgung;
Bekanntgabe dringliche Anordnung (Herstellung Forstweg zum Brunnen 3)**

Der Vorsitzende gibt folgende dringliche Anordnung vom 23.06.2021 bekannt, die notwendig geworden ist:

Fa. PRO BAU Ingenieur- und Rohrleitungsbau GmbH, Rößlerhofweg 1, 94036 Passau, 9.747,82 € (brutto), Herstellung Forstwege zur Baustelle des neuen Brunnens Brunenthal.

TOP 15 Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Der Vorsitzende gibt folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.06.2021 bekannt, deren Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:

TOP 2 (Liegenschaftsverwaltung, Hotel Landgasthof Brunenthal, Münchner Str. 2, Brunenthal; Antrag Pächter Beschattung Biergarten, Montage Markise)

TOP 3 (Liegenschaftsverwaltung, Grundstück Flst. 157/50, Gemarkung Brunenthal, Bebauungsplangebiet Nr. 127A "Südlich der Glonner Straße"; Gestattungs- und Pachtvertrag Energie Südbayern GmbH, temporärer Flüssiggastank)

TOP 16 Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Stefan Kern
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann
Schriftführer