Gemeinde Brunnthal
Sitzungsniederschrift

Sitzung des Bauausschusses
ÖFFENTLICH

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 22.09.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:06 Uhr
Ort:	Festsaal, Landgasthof Brunnthal, 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	ab 19.23 Uhr
Huber, Robert	
Langner, Andreas	
Mayer, Thomas	
Rottenhuber, Martin	
Sachs, Peter	
Zietsch, Christine	

Stellvertreter

Miner, Hilde	Vertretung für Herrn Michael Lechner

Abwesende:

Mitglieder

Lechner, Michael	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 sowie soweit betroffen der Ferienausschuss-Sitzung wird genehmigt.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 0**

TOP 3	Bauantrag BV-Nr. 2021/75; Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Lagerhalle und Tiefgarage, Ottostr. 1, Flst. 427/53, Gem. Hofolding

Beschluss:
1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 24.08.2021 bauplanungsrechtlich auch nach § 34 Abs. 3a Nr. 1 Buchst. a BauGB her.

2. Die Gemeinde stimmt straßen- u. wegerechtlich der neu geplanten Zufahrt nur dann zu, wenn vom Bauherrn eine rechtsverbindliche Zusage vorliegt, dass sämtliche Kosten des Straßenumbaus, die aufgrund der geplanten Lage und Gestaltung der neuen Zufahrt sowie der Schließung der Bestehenden nötig werden, von ihm übernommen werden.
Die Gemeinde wird das Landratsamt hiervon unterrichten.

3. Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hinsichtlich der Zufahrten wird hiervon eine Ausnahme erteilt.

zugestimmt **Ja: 7 Nein: 1**
Nein: GRM Huber

TOP 4	Bauantrag BV-Nr. 2020/81 II; Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, 1. Tektur, Ringstr. 14, Flst. 1132, Gemarkung Brunnthal, hier: Austauschplan

Beschluss:
1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Austauschplan vom 26.07.2021 (Eingang 16.08.2021) her.

2. Die erforderlichen Abstandsflächen sind im Nordosten nicht eingehalten. Einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird in diesem speziellen Fall 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 eine vorhandene Doppelhaushälfte, die an die bestehende östliche Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück hinsichtlich der Firsthöhe angepasst werden soll. Dadurch entsteht eine einheitliche Firsthöhe für das Doppelhaus. Die bisher bereits vom

Landratsamt München genehmigte Abweichung von der Abstandsfläche wird dadurch nach neuem Recht nur geringfügig vergrößert. Die Abweichung ist weiter nur durch die nicht geradlinig zwischen den Doppelhaushälften verlaufenden Grundstücksgrenze bedingt. Die gemeindlichen Ziele sind von dem Bauvorhaben deswegen nicht beeinträchtigt.

3. Die Gemeinde weist darauf hin, dass weitere Stellplätze erforderlich sind, wenn zusätzliche abgeschlossene Wohneinheiten (KG, DG) entstehen. Sofern diese nicht nachgewiesen werden können, sind die zusätzlichen Wohneinheiten nicht zulässig und ggf. wieder zurückzubauen.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 0**

TOP 5	**Bauantrag BV-Nr. 2021/32;** **Neubau eines Doppelhauses mit Einzel- und Doppelgaragen, Kiefernstr. 2, Flst. 30/2, Gemarkung Hofolding, hier: Schreiben Landratsamt München vom 05.08.2021 wegen zusätzlicher Befreiungen**

Beschluss:
Die erforderlichen zusätzlichen Befreiungen (A.I.2 Nichteinhaltung der Ausführung des 1. OG als Satteldach, A.II.3 Unterschreitung Mindestgröße für die beiden Doppelhaushälften) vom Bebauungsplan werden erteilt.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 6	**Bauvoranfrage BV-Nr. 2021/69;** **Erweiterung (Erstellung Anbau) an ein best. Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Münchner Str. 14, Flst. 12/3, Gemarkung Brunnthal**

Beschluss:
Die in der Bauvoranfrage vom 14.07.2021 (Eingang 21.07.2021) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Fragen 1-3: Ist das dargestellte Gebäude genehmigungsfähig?
Frage 5: Ist eine Befreiung für die Bauraumüberschreitung genehmigungsfähig?
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum dargestellten Gebäude inkl. geplanten Anbau mit einer Gesamtlänge von ca. 31,10 m, Breite von ca. 9,40 m und einer Höhe von ca. 8,60 m außerhalb des festgesetzten Bauraumes in Aussicht.
Die erforderlichen Befreiungen (Baugrenzenüberschreitung, § 2 Überschreitung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl; § 3 offene Bauweise) vom Bebauungsplan werden in Aussicht gestellt.

Unabhängig davon wird eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht in Aussicht gestellt.

Frage 4: Ist das dargestellte Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,70 m und einer Dachneigung von 45° genehmigungsfähig?
Eine Wandhöhe von 5,70 m ist bei Einhaltung der maximalen Traufhöhe (§ 3: 6,20 m) planungsrechtlich zulässig. Sofern eine Befreiung erforderlich wäre, wird diese bis zur Wandhöhe des bestehenden Gebäudes in Aussicht gestellt.

Die geplante Dachneigung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung vom Bebauungsplan (§ 3) wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Dachneigung des Anbaus muss der des Bestands entsprechen.

Frage 6: Ist die geplante Nutzung mit 4 zus. Wohneinheiten genehmigungsfähig?
Die Nutzung des Anbaus für weitere vier Wohneinheiten ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Die dafür zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind aber nachzuweisen.

Frage 7: Ist die Ausführung der Garagen Nord als neue Duplexgarage (Einzelgaragen) genehmigungsfähig?
Die Ausführung als Duplexgaragen ist zulässig.

Frage 8: Ist eine Anordnung der restl. Stellplätze im Freien vor dem Anbau genehmigungsfähig?
Die Anordnung von Stellplätze vor dem Anbau mit direkter Zufahrt vom Wendehammer aus ist genehmigungsfähig, da durch die vorhandene Situation (bestehende Zufahrt zu den 3 Garagen, straßenverkehrsrechtliche Engstelle wg. Wendehammer) keine Stellplätze im öffentlichen Bereich entfallen. Die Anzahl der Stellplätze für die neuen Wohneinheiten bemisst sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 7	**Bauantrag BV-Nr. 2021/70; Aufstellung eines mobilen Heizcontainers mit Gaskessel zur Warmwassererzeugung, temporäre Aufstellung zur Besicherung des Fernwärmenetzes München Südost, Taufkirchner Str. 1, Flst. 931, Gem. Brunnthal**

Beschluss:
1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 20.07.2021 her.

2. Die erforderlichen Abstandsflächen sind nicht eingehalten. Einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird in diesem speziellen Fall mit folgender Begründung zugestimmt:
Die Satzung bezweckt v.a. die Erhaltung des Ortsbildes und dient der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich fernab jeglicher Wohnbebauung. Beantragt ist die temporäre Aufstellung eines mobilen Heizcontainers im Nahfeld der bestehenden gewerblichen Geothermie-Anlage und ist in seiner Wirkung dem untergeordnet. Die Beseitigung erfolgt, sobald er nicht mehr erforderlich ist.
Die gemeindlichen Ziele sind von dem Bauvorhaben deswegen nicht beeinträchtigt.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 8	**Bauantrag BV-Nr. 2021/71; Umbau einer Doppelhaushälfte durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen, Ludwig-Thoma-Str. 20, Flst. 1138/2, Gemarkung Brunnthal**

Beschluss:
1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 03.08.2021 (Eingang 13.08.2021) bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht her:
Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (südliche Wandhöhe durch Abgrabung, zusätzlich südliche Wandhöhe im Bereich des nicht untergeordneten Zwerchgiebels).

2. Die Gemeinde stimmt straßen- und wegerechtlich der Lage der 4 offenen Stellplätze, die alle direkt von der Ludwig-Thoma-Straße aus angefahren werden, 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.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 9	**Bauvoranfrage BV-Nr. 2021/72; Errichten eines ökologischen Tiny-Hauses (Austragshaus), Waldstr. 37, Flst. 994/10, Gemarkung Brunnthal**

Beschluss:
Die in der Bauvoranfrage vom 31.08.2021 gestellten Fragen werden zusammenfassend wie folgt beantwortet:
Frage 1-4: Ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 994/10, Gem. Brunnthal ein Grundriss, wie auf den Skizzen vom 27.08.2021, mit einer Wandhöhe von ca. 5,10 m und einer Dachneigung des Satteldaches von ca. 20°, sowie ein begrüntes Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 31.08.2021 in Aussicht.
Die erforderlichen Befreiungen (Baulinie, Baugrenze, Dachneigung Satteldach, Flachdach statt Satteldach, Anzahl der Vollgeschosse, nicht einheitlicher Grundriss mit Vor- und Rücksprüngen) vom Bebauungsplan werden in Aussicht gestellt.

zugestimmt **Ja: 5 Nein: 4**

TOP 10	**Bauantrag BV-Nr. 2021/73; Umnutzung und Aufteilung des ehemaligen Forsthauses in Hofolding zu einer Büro- u. einer Wohneinheit, Sauerlacher Str. 1, Flst. 1, Gemarkung Hofolding**

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 03.08.2021 (Eingang 03.09.2021) her.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 11	**Antrag auf isolierte Befreiung BV-Nr. 2021/74; Überdachung der vorh. Flachdachgarage mit einem Satteldach, Weidenstr. 9, Flst. 2383/7, Gemarkung Hofolding**

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 03.09.2021 her.
Die erforderliche Befreiung (B.5b Dachform Garage) vom Bebauungsplan wird erteilt.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 12	Bauantrag BV-Nr. 2021/76; Neubau von zwei Doppelhäusern, zwei Garagen und einer Multiparking-Anlage, Amselstr. 6, Flst. 1048/34, Gem. Brunnthal

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 25.08.2021 mit folgender Begründung nicht her:
Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Freiflächen, Gebäudemaße).

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 13	Bebauungsplan Nr. 132 "Finkenweg Südwest", Gudrunsiedlung; Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 13b, 13a, 13, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:
Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 132 "Finkenweg Südwest", Gudrunsiedlung, inkl. Begründung vom 22.09.2021, ist gemäß §§ 13b, 13a, 13, 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und gleichzeitig sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 14	Gemeindliche Wasserversorgung (Sanierung Wasserwerk Brunnthal); Nachtragsangebot Hydraulik (Nachbearbeitung Schweißnähte)

Beschluss:
Der Auftrag wird entsprechend dem geprüften Angebot vom 05.08.2021 an die Firma ANRO Anlagen- und Rohrleitungsbau GmbH, Rainweg 2, 85123 Grillheim, vergeben.
Auszahlungsanordnung bis zur Höhe des Auftragswerts wird erteilt.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

TOP 15	Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Der Vorsitzende gibt folgenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 28.07.2021 bekannt, dessen Geheimhaltungsgründe weggefallen ist:
TOP 3 (Liegenschaftsverwaltung Gemeindehaus Münchner Str. 9, Brunnthal, Dorfladen; Mietvertragsverlängerung)

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

Stefan Kern
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann
Schriftführer