Gemeinde Brunnthal
Sitzungsniederschrift

Sitzung des Bauausschusses
ÖFFENTLICH

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 25.05.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:30 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
Huber, Robert
Langner, Andreas
Lechner, Michael — ab 19.40 Uhr
Mayer, Thomas
Rottenhuber, Martin
Sachs, Peter
Zietsch, Christine

Stellvertreter
Hahnel, Sonja — Vertretung für Herrn Jürgen Gott

Abwesende:

Mitglieder
Gott, Jürgen — 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: 7 Nein: 0 Abwesend: 1
GRM Langner ist abwesend.

TOP 3	Bauantrag BV-Nr. 2022/36; Neubau von 5 verbundenen Häusern sowie von einem Doppelparker, 4 Carports u. 2 Stellplätzen; hier: Tektur Haus 1: Haus 2 entfällt, Parken, Waldstr. 10, Flst. 1013/23, Gem. Brunnthal

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 14.04.2022 bauplanungsrechtlich her.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 4	Bauantrag BV-Nr. 2022/37; Neubau von 5 verbundenen Häusern sowie von einem Doppelparker, 4 Carports u. 2 Stellplätzen; hier: Tektur Haus 3: Haus 2 entfällt, Parken, Waldstr. 10, Flst. 1013/23, Gem. Brunnthal

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 14.04.2022 bauplanungsrechtlich her.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 5	Bauantrag BV-Nr. 2022/38; Neubau von 5 verbundenen Häusern sowie von einem Doppelparker, 4 Carports u. 2 Stellplätzen; hier: Tektur Haus 4: Parken, Waldstr. 10, Flst. 1013/23, Gem. Brunnthal

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 14.04.2022 bauplanungsrechtlich her.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 6	**Bauantrag BV-Nr. 2022/39; Neubau von 5 verbundenen Häusern sowie von einem Doppelparker, 4 Carports u. 2 Stellplätzen; hier: Tektur Haus 5: Parken, Waldstr. 10, Flst. 1013/23, Gem. Brunnthal**

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 14.04.2022 bauplanungsrechtlich her.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 7	**Bauvoranfrage BV-Nr. 2022/41; 1. Verschiebung der Stellplätze, 2. Errichtung eines Einzelcarports, Ringstr. 10a, Flst. 1135/18, 1135/20, Gem. Brunnthal**

Beschluss:
Die in der Bauvoranfrage vom 11.05.2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Verschiebung der Stellplätze auf das Grundstück Flst. 1135/18
Die Gemeinde stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Verschiebung der Stellplätze (unter Beibehaltung der bereits genehmigten Zufahrt im Westen) unter folgender Voraussetzung in Aussicht:
Die genehmigte Freiflächengestaltung ist einzuhalten.

2. Errichtung eines Einzelcarports (Flst. 1135/18)
Die Gemeinde stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports mit folgender Begründung nicht in Aussicht:
Das Bauvorhaben überschreitet die bestehende faktische Baugrenze (4 m bis 5 m bis zur Grundstücksgrenze).

zugestimmt Ja: 7 Nein: 1

TOP 8	**Tiefbau (Zusestraße, GE Brunnthal Nord); Antrag auf Erweiterung der Fahrbahnbreite im Bereich des südlichen Wendehammers zur Erleichterung des Busverkehrs**

Beschluss:
Vor kostenintensiven Umbaumaßnahmen soll eine Entschärfung durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen erfolgen. Die Wirksamkeit ist zu überwachen.

zugestimmt Ja: 7 Nein: 1

TOP 9	Bebauungsplan Nr. 132 "Finkenweg Südwest", Gudrunsiedlung; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB), weiteres Verfahren

Beschluss:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Brunnthal nimmt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2022 zur Kenntnis.

2. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Öffentlichkeit werden entsprechend dem Vortrag in der Sitzungsvorlage B/094/2022 (Anlage der Sitzungsniederschrift) behandelt.

3. Der Entwurf für den Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2022 wird danach wie folgt geändert (Anm.: die Klammerzusätze verweisen auf die Nummerierung bei der Prüfung und Abwägung):

   <u>A. Planzeichnung</u>

   1. (II.4.4)
      Das Planzeichen der Festsetzung A.3.7 (Firsthöhe) wird in die Planzeichnung aufgenommen.

   2. (II.4.8, II.4.3)
      Die privaten Verkehrsflächen werden zusätzlich mit einer Kennzeichnung versehen, wonach sie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der hinterliegenden Baugrundstücke zu belasten sind (Planzeichen nach Nr. 15.5 PlanzV).

   <u>B. Textliche Festsetzungen</u>

   1. (II.4.1)
      Bei Festsetzung A.1.1 wird „z.B. Geltungsbereich 1“ hinzugefügt.

   2. (II.4.2)
      Bei Festsetzung A.2.2 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

   3. (II.4.5)
      In der Festsetzung A.3.7 wird der Begriff „Aufbauten“ gestrichen.

   4. (II.4.6)
      In Festsetzung A.3.8 wird der max. Wert auf 0,75 m angehoben.

   5. (II.4.7)
      In Festsetzung A.5.3 wird der zweite Satz gestrichen und folgende Formulierung als Satz 2 und 3 neu aufgenommen: „Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Festsetzung A.3.8 ist anzuwenden.“

   6. (II.4.8)
      Es wird eine neue Festsetzung aufgenommen, die die Belastung der privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der hinterliegenden Baugrundstücke definiert:

„Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche mit Angabe des Baugrundstücks, zugunsten dessen Eigentümern das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt wird, z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Baugrundstücks 1“.

7. (II.4.9)
   In Festsetzung A.8.2 wird der Text über die Ausführungsart gestrichen.

C. Hinweise

(II.4.8)
Es wird ergänzend zur Änderung nach B.6 ein Hinweis aufgenommen, der die Bezeichnung von Baugrundstücken einführt.

D. Begründung

1. (II.4.2)
   Die Begründung wird im Hinblick auf den Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO entsprechend ergänzt.

2. (II.4.3)
   Die Begründung wird um klarstellende Ausführungen zur Erschließung der hinterliegenden Bebauung ergänzt.

3. (II.4.9)
   In der Begründung wird ergänzt, dass die Ausführung der Waldersatzflächen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

4. (II.4.10)
   Die Begründung wird entsprechend geändert (Anpassung der Abbildungen auf den Seiten 11 und 12 an den maßgeblichen Geltungsbereich).

Die Änderungen sind im Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 25.05.2022 eingearbeitet. Dieser lag der Sitzungsvorlage bei.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Entwurf für den Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung in der Fassung vom 25.05.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 10 Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Der Vorsitzende gibt folgenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.04.2022 bekannt, dessen Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:
TOP 4 (Liegenschaftsverwaltung, vermietete gemeindliche Liegenschaften; Vergabe Hausverwaltung)

TOP 11	Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Der Vorsitzende informiert über folgende Angelegenheiten:
Da das private Bauvorhaben südlich des Erlenwegs nicht rechtzeitig fertig wird und das Baufeld der Straße behindert, muss die Straßenherstellung des Erlenwegs auf 2023 verschoben werden (Besprechungsnotiz wurde im RIS eingestellt.)

Stefan Kern
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann
Schriftführer