



---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 27.07.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:24 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**

Gott, Jürgen

Huber, Robert

Langner, Andreas

Mayer, Thomas

Rottenhuber, Martin

Sachs, Peter

Zietsch, Christine

**Stellvertreter**

Miner, Hilde

Vertretung für Herrn Michael Lechner

**Abwesende:**

**Mitglieder**

Lechner, Michael

beruflich entschuldigt

Beschlussfähigkeit war gegeben.

## **B. Eintritt in die Tagesordnung:**

<b>TOP 1</b>	<b>Abfrage von Änderungswünschen zur Tagesordnung</b>
--------------	---

Der Vorsitzende erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Reihenfolge der TOP wird wie folgt geändert:

TOP 3 und TOP 4 werden miteinander vertauscht, damit die anwesenden Fachplaner nach ihrem TOP die Sitzung verlassen können.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung</b>
--------------	--

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

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Gemeindliches Wohnbauprojekt mit TG, Faistenhaarer Str 3, Hofolding Brunthal; Vorstellung der Entwurfsplanung, Varianten der Außenwandstärken zur Bestimmung der gewünschten Energiestufe Kostenangaben Ermächtigung des Bürgermeisters o.V.i.A. zur Herstellung des Einvernehmens zum Bauantrag</b>
--------------	---

### **Beschluss:**

Die Entwurfsplanung vom 15.07.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Freianlagenplanung vom 13.07.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Außenhülle ist gemäß der Empfehlung des Planers nach der Variante **2** mit einer Wandstärke von 42,5 cm auszuführen.

Für die Wohnraumlüftung ist ein reines Abluftsystem zu berücksichtigen.

Der Bürgermeister o.V.i.A. wird zur Herstellung des Einvernehmens zum Bauantrag und zur Vergabe von weiteren erforderlichen Gutachten ermächtigt.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Gemeindliches Wohnbauprojekt mit Kindertagesstätte Glonner Straße, Brunthal; Ergebnis der Submissionen des dritten Ausschreibungspakets und Vergabe, Darstellung des aktuellen Kostenstandes, Bekanntgabe von dringlichen Anordnungen</b>
--------------	--

### **Beschluss:**

Die Aufträge für folgende Gewerke werden entsprechend dem jeweiligen Vergabevorschlag des Architekten vergeben:

- Fliesenarbeiten an die EsBo Fliesen GmbH & Co.KG, Audistraße 18, 08058 Zwickau
- Bodenbelagsarbeiten an die Brandl Innenausbau GmbH, Regensburger Str. 76, 93309 Kelheim

- Schlosser- und Stahlbauarbeiten an Christian Mayr, Schwellstraße 33, 83416 Saaldorf-Surheim
- Endreinigung / Feinreinigung an Geiger Facility Management, Steinbühl 1, 87463 Dietmannsried im Allgäu
- Außentüren an Schreinerei Dietz Wolfgang, Schellhornstraße 1, 84164 Moosthenning
- Kellertrennwände an die Gerhardt Braun Unternehmensgruppe GmbH, Prinz-Eugen-Straße 11, 74321 Bietigheim-Bissingen

Auszahlungsanordnung bis zur Höhe des jeweiligen Auftragswerts wird erteilt.

Die Bekanntgabe der dringlichen Anordnungen zur Beauftragung der im Sachverhalt genannten Vergaben und Nachträge werden zur Kenntnis genommen.

Die Kostensituation wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechende Mittel zur Deckung der Mehrkosten sind in der HH-Planung 2023 zu berücksichtigen.

Der Bürgermeister o.V.i.A. wird ermächtigt die weiteren Aufträge, die noch im Rahmen der Kostenprognose vom 20.07.2022 liegen werden, eigenständig zu vergeben.

Wünsche des Trägers, die bisher nicht bekannt waren und somit auch nicht eingeplant werden konnten bzw. nicht Bestandteil der Baukosten sind, sind gesondert zu vereinbaren. Dazu sowie zur Klärung der Zuständigkeiten der Außenanlagenpflege usw. sind weitere Vereinbarungen notwendig.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

**TOP 5      Bauantrag BV-Nr. 2022/49;  
Errichtung eines Einfamilienhauses,  
hier Tektur: Errichtung eines Carports und Entfall der Garage, Ludwig-Thoma-Str. 11,  
Flst. 1138/1, Gemarkung Brunnthäl**

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 07.07.2022 her.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

**TOP 6      Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2022/50;  
Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen, Höhenkirchner Str. 12, Flst. 36, Gemarkung  
Hofolding**

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 11.07.2022 i.V.m. dem Realteilungsplan vom 15.07.2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern mit einer GR von je 9x15 m und mit Garagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Vorgaben der Gemeinde Brunnthäl, wie in den Lageplänen 1/1000, 1/500 und 1/200 dargestellt, zulässig?

Die Errichtung von 2 Doppelhäusern wie dargestellt ist planungsrechtlich zulässig. Folgender Punkte sind zu beachten:

Die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sind einzuhalten. Dabei sind die versetzten Teile im Erdgeschoss und die Dachgauben noch zu berücksichtigen. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen (Insbesondere Leitungsrecht für Wasserversorgung).

2. Sind die Wandhöhen von 6,35m, die Firsthöhe von 8,75m und die Dachneigung von 28° in Anlehnung an die benachbarten Gebäude zulässig?

Die Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung sind in der dargestellten Kombination planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sind einzuhalten.

3. Sind die Erker und Dachgauben wie dargestellt als untergeordnete Bauteile und damit ohne Abstandsflächennachweis genehmigungsfähig?

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei den dargestellten Erkern aufgrund der Maße nicht um untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO, d.h. diese sind abstandsflächenpflichtig.

Dachgauben sind seit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung 2021 in Gemeinden unter 250.000 Einwohner abstandsflächenpflichtig.

Einer eventuell erforderlichen Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird nicht zugestimmt.

4. Sind die Garagen in Hinblick auf eine Realteilung ohne Abstandsflächen genehmigungsfähig?

Die Garagen werden bei der dargestellten Realteilung als nicht abstandsflächenpflichtige Grenzgaragen beurteilt.

5. Können die Garagen/Stellplätze wie dargestellt in Anschluss an die Häuser errichtet werden?

Die Gemeinde hält die angebauten Garagen und Stellplätze nicht für abstandsflächenpflichtig. Insofern stimmt sie der Errichtung wie dargestellt zu. Die Erschließung über die vorhandene Zufahrt Höhenkirchner Straße 12 muss rechtlich gesichert sein.

**zugestimmt    Ja: 9    Nein: 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Bauvoranfrage BV-Nr. 2022/51; Neubau von 3 Doppelhäusern in 4 Varianten, Bogenstr. 13, Flst. 1028/21, Gemarkung Brunnthäl</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zu Bauvorhaben in Aussicht, die folgenden Rahmen einhalten:

1. Die Länge der Gebäude (N-S) darf max. 12,80 m betragen.
2. Die Breite der Gebäude (W-O) darf max. 13,0 m betragen.
3. Die Firsthöhe darf max. 9,95 m betragen.
4. Die Wandhöhe darf max. 6,45 m.
5. Die Dachneigung darf max. 32° betragen.
6. Die faktische Baugrenze im Westen ist einzuhalten. Diese wird gebildet durch eine gerade Linie von der südwestlichen Hausecke Bogenstr. 15a zur südwestlichen Hausecke Bogenstr. 12p.
7. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind praxis- und nutzungsgerecht zu gestalten. Dies ist durch Schleppkurven nachzuweisen. Die praxis- und nutzungsgerechte Situierung wird bei den Varianten 1, 2, und 4 zum Teil bezweifelt.
8. Straßen- und wegerechtlich wird einer Erschließung nur über die bereits bestehende Zufahrt zugestimmt. Das bedeutet, dass die Garagensituierung im Südosten anders zu lösen ist.

**zugestimmt    Ja: 9    Nein: 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Bauantrag BV-Nr. 2022/52; Erweiterung eines Mehrfamilienhauses (Erstellung Anbau), Münchner Str. 14, Flst. 12/3, Gemarkung Brunnthäl</b>
--------------	---

**(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)**

**Beschluss:**

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 11.07.2022 bauplanungsrechtlich unter Beachtung nachfolgender Beschlüsse her:

Die erforderlichen Befreiungen (Überschreitung der Baugrenzen, § 2 Überschreitung der Geschossflächenzahl, § 3 offene Bauweise) vom Bebauungsplan werden erteilt.

**zugestimmt**                      **Ja: 6    Nein: 3**

2. Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten (Stellplatz Nr. 11 auf dem Nachbargrundstück, Flst. 12/9, Gem. Brunnthäl, Münchner Str. 14a, § 4 Nr. 2 der Stellplatzsatzung).

Einer Abweichung wird zugestimmt, wenn dessen Benutzung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Die Gemeinde stimmt dabei straßen- und wegerechtlich der geplanten unmittelbaren Zufahrt zu diesem erforderlichen Stellplatz direkt von der Münchner Straße aus nicht zu, da dadurch im öffentlichen Bereich Stellplätze verloren gehen. Damit ist er 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, ihn so anzuordnen, dass er über die vorhandene Zufahrt zum Grundstück Flst. 12/3, Gemarkung Brunnthäl, erschlossen wird (bei Drehung des Stellplatzes um 90°).

**zugestimmt**                      **Ja: 5    Nein: 4**

3. Die Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung sind nicht eingehalten. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt.

**zugestimmt**                      **Ja: 9    Nein: 0**

<b>TOP 9</b>	<b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 128 "GE nördlich der Tannenstraße", Hofolding; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB), ggf. Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthäl nimmt die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf für die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2022 zur Kenntnis.

2. Die Stellungnahmen der Behörden sowie die der Öffentlichkeit werden entsprechend dem Vortrag in der Sitzungsvorlage B/126/2022 (Anlage der Sitzungsniederschrift) behandelt.

3. Die Entwürfe der Begründung und des Umweltberichts zum Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 in der Fassung vom 27.04.2022 werden entsprechend geändert (Berichtigung des Geltungsbereichs; II.1 der Sitzungsvorlage). Die Änderungen sind im Entwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2022 eingearbeitet. Der Entwurf ist Anlage der Sitzungsvorlage.
4. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die sich durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen ergeben haben, untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“, Hofolding, mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2022 nicht veranlasst. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend anzupassen.
5. Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.04.2022 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.
6. Der so geänderte Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht erhält die Fassung vom 27.07.2022.
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“, Hofolding, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2022 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

**TOP 10 Bauhof Brunenthal (Photovoltaikanlage; voraussichtlicher Zeitraum der Leistungserbringung, 08-12/22);  
Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe**

**Beschluss:**

Die Maßnahme wird erneut ausgeschrieben.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

**TOP 11 Feuerwehrgerätehaus Brunenthal (Erweiterung Fahrzeughalle - Baumeisterarbeiten; voraussichtlicher Zeitraum der Leistungserbringung, 08/22 - 04/23);  
Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe**

**Beschluss:**

Der Auftrag wird entsprechend dem Vergabevorschlag vom 15.07.2022 an die Fa. Mikan General-Bau-Gesellschaft Amberg mbH Co.KG, Wernher-von-Braun-Straße 24, 92224 Amberg vergeben.

Auszahlungsanordnung bis zur Höhe des Auftragswerts wird erteilt.

Die fehlenden Haushaltsmittel sind im Haushalt 2023 bereitzustellen.

**zugestimmt Ja: 9 Nein: 0**

**TOP 12      Feuerwehrgerätehaus Brunnthäl (Erweiterung Fahrzeughalle - Elektroarbeiten; voraussichtlicher Zeitraum der Leistungserbringung, 08/22-04/23);  
Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe**

**Beschluss:**

Das Gewerk wird erneut ausgeschrieben.

zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0

**TOP 13      Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED;  
Vergabe Umbau Brennstellen auf LED**

**Beschluss:**

Der Auftrag wird entsprechend dem Vergabevorschlag vom 11.07.2022 an die Fa. Bayernwerk Netz GmbH, Lilienthalstr. 7, 93049 Regensburg, zum Auftragswert von 187.487,39 € (brutto) vergeben. Auszahlungsanordnung bis zur Höhe des Auftragswerts wird erteilt.

zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0

**TOP 14      Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Der Vorsitzende gibt folgenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 22.06.2022 bekannt, dessen Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:

TOP 2 (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 "GE nördlich der Tannenstraße", Hofolding; Genehmigung des 1. Nachtrags zum Sicherungsvertrag)

**TOP 15      Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern**

Der Vorsitzende informiert über folgende Angelegenheiten:

Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2017/33 (2022/53); Neubau von Wohnhäusern mit Garagen, Meisenstr. 7, Flst. 1046/16, Gemarkung Brunnthäl; hier: Antrag auf erneute Verlängerung (Unterlagen wurden im RIS eingestellt).

Um eine fristbedingte Behandlung im Ferienausschuss zu vermeiden, wird dazu folgende Entscheidung gefasst (8:1):

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides (Az. 4.1-0050/17/VB) vom 18.07.2022 (Eingang 26.07.2022) bauplanungsrechtlich her.

2. Einer Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird nicht zugestimmt.

Stefan Kern  
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann  
Schriftführer