



Sitzungsdatum:	Mittwoch, 23.11.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:01 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 19.20 Uhr

Mayer, Thomas

Sachs, Peter

Zietsch, Christine

Stellvertreter

Bänsch, Ingeborg

Vertretung für Herrn Martin Rottenhuber

Hahnel, Sonja

Vertretung für Herrn Jürgen Gott; ab 19.02 Uhr

Abwesende:

Mitglieder

Gott, Jürgen

privat entschuldigt

Rottenhuber, Martin

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**

TOP 3	Gemeindliches Wohnbauprojekt mit Kindertagesstätte Glonner Straße, Brunenthal; Aktueller Bau- und Kostenstand
--------------	--

(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)

Beschluss:

1. Die Erläuterungen zum Farbkonzept der Putzfassaden werden zur Kenntnis genommen. Dem Farbkonzept wird zugestimmt.

zugestimmt **Ja: 5** **Nein: 3**
(Nein: GRM Huber)

2. Der Bericht über den Bauausführungsstand und den möglichen Fertigstellungstermin werden zur Kenntnis genommen.

Die Kostensituation wird zur Kenntnis genommen.

Der Bürgermeister o.V.i.A. ist nach wie vor ermächtigt, die weiteren Aufträge, die noch im Rahmen der Kostenverfolgung vom 20.07.2022 bzw. 11.11.2022 liegen werden, eigenständig zu vergeben.

zugestimmt **Ja: 8** **Nein: 0**

TOP 4	Gemeindliches Wohnbauprojekt mit TG, Faistenhaarer Str. 3, Hofolding Brunenthal; Vorstellung der überarbeiteten Ansichten zum Bauantrag
--------------	--

Beschluss:

Die überarbeiteten Ansichten vom 11.10.2022 und die Kosten werden zur Kenntnis genommen.
Der eingeplante Projektablauf wird in der Gemeinderatssitzung im Dezember 2022 erneut behandelt.

zugestimmt **Ja: 8** **Nein: 1**

TOP 5	Bauvoranfrage BV-Nr. 2022/74; Haus 4: Errichtung eines Carports (anstatt offener Stellplatz), Waldstr. 10, Flst. 1013/23, Gem. Brunnthal
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 18.10.2022 mit folgender Begründung nicht in Aussicht:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die erforderliche Befreiung (Überschreitung der südlichen Baugrenze) vom Bebauungsplan wird nicht in Aussicht gestellt.

2. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind nicht eingehalten. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 6	Bauantrag BV-Nr. 2022/75; Errichtung eines Pferdestalles mit Unterkunft für 3 Pferdepfleger, Taufkirchner Str. 8, Flst. 905, Gem. Brunnthal
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 22.09.2022 (Eingang 20.10.2022) her.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 7	Bauantrag BV-Nr. 2022/76; Geringfügige Erweiterung der Feuerwehr Brunnthal, Anbau eines Plexidachs an das best. Gebäude, Otterloher Str. 23, Flst. 206, Gem. Brunnthal
--------------	---

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag 20.10.2022 bauplanungsrechtlich her.

2. Die Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung sind nicht eingehalten. Einer Abweichung 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 jedoch um ein Funktionsgebäude (Feuerwehr) auf entsprechender Fläche. Der Schutzzweck der Satzung (Ortsbild, Wohnqualität) wird deswegen nicht beeinträchtigt. Die Nutzung erfolgt ausschließlich durch die Feuerwehr selbst.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 1

TOP 8	Antrag auf isol. Befreiung BV-Nr. 2022/77; Errichtung eines zusätzlichen Nebengebäudes für ein best. McDonald's Restaurant mit Drive Schalter; hier: Eingrünung lediglich auf einer Fassadenseite, Zusestr. 3, Flst 1040 u. 1040/2, Gem. Brunenthal
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 24.10.2022 (Eingang 04.11.2022) her.

Die erforderliche Befreiung (B.3.3.1 Rankgerüst an mind. 2 Fassaden) vom Bebauungsplan wird erteilt.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2022/78; Abbruch des best. Wohnhauses u. Garagen sowie Neubau von drei Doppelhäusern mit jeweiligen Doppelparkern in Massivbau, Bogenstr. 13, Flst. 1028/21, Gem. Brunenthal
--------------	---

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 07.11.2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Frage 1 und 2: Ist die Errichtung von drei Doppelhäusern mit den Maßen 12,80m x 11,20 m mit jeweiliger Duplexgarage in der dargestellten Form, Traufwand 6,45 m First 9,95 und Dachneigung 32 Grad, zulässig? Wird bei der Baugrenze nach Westen das Bestandsgebäude berücksichtigt?

Die Errichtung von 3 Doppelhäusern ist in der dargestellten Form bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht zulässig:

Die homogene Linie im Westen (faktische Baugrenze; südwestliche Hausecke Bogenstr. 15a zur südwestlichen Hausecke Bogenstr. 12p) wird durch das Doppelhaus im Westen überschritten. Das Bestandsgebäude wird nicht berücksichtigt, da dieses Gebäude bereits einen Ausreißer bezüglich dieser Linie darstellt. Darüber hinaus ist es nach dem Abriss als nicht existent zu werten.

2. Frage 3: Entspricht die Anordnung, Größe der Gebäude mit der Dachneigung dem Einfügungsgebot?

Größe und Dachneigung entsprechen dem Einfügungsgebot. Bei der Anordnung der Doppelhäuser ist das nicht der Fall (Doppelhaus im Westen, s.o. zu Frage 1).

3. Frage 4: Lässt die Höhenentwicklung der Duplexgaragen eine spätere Teilung der Grundstücke zu?

Bei einer Teilung sind bezüglich der Abstandsflächen nicht nur die Garagen, sondern alle Gebäude zu betrachten. Eine Beantwortung ist deswegen ohne Vorlage eines konkreten Teilungsplans nicht möglich.

4. Frage 5: Ist die Erschließung gesichert bezüglich Zufahrt-, Wasser-, Kanalanschluss?

Bei ungeteiltem Grundstück ist die Erschließung gesichert.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 10	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2022/79; Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Englwartinger Str. 9, 9a, Flst. 68, Gem. Brunnthal
---------------	--

Beschluss:

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 04.11.2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Ist nach Abbruch des best. Betriebsgebäudes mit Wohnhaus der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage entsprechend der Darstellung im Lageplan und nachfolgenden Daten bauplanungsrechtlich zulässig?

Das beschriebene Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

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

Frage 2:

Im Baulinienplan Nr. 8/59 ist eine Baugrenze im Abstand von 4 m von der Straßengrenze festgesetzt. Der geplante Neubau überschreitet diese Baugrenze mit den Gebäudeecken im Norden und Westen. Der Abstand beträgt dort 2,59 m bzw. 4,46 m (s. Lageplan M1:1000). Wird hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt? Beim südlichen Nachbarn wurde bereits eine Befreiung für einen Abstand von 1,85 m erteilt. Eine Befreiung vom Bebauungsplan wird in Aussicht gestellt.

Frage 3:

Die Abstandsflächen von Balkon Querbau Westseite und dem 5 m entfernten Hauptbau Ostseite überlappen sich. Wird hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt? Der Brandschutz sowie Belichtung und Belüftung werden eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind nicht eingehalten. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 11	Bauantrag BV-Nr. 2022/80; Abbruch und Wiederaufbau Wohngebäude, Brunnthaler Str. 5, Flst. 15, Gem. Hofolding
---------------	---

(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 25.10.2022 bauplanungsrechtlich her.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

2. Die Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung sind nicht eingehalten.

2.1 Einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung für das Gebäude selbst wird in diesem speziellen Fall mit folgender Begründung zugestimmt:

Die Satzung wurde maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität, die im Gemeindegebiet durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erlassen. Damit soll einer problematischen Nachverdichtung entgegengewirkt werden.

Geplant ist der Abbruch eines bestehenden und der Wiederaufbau eines Wohngebäudes. Der Neubau ist in gleicher Höhe, Breite und 0,5 m geringerer Länge geplant.

Das bestehende Gebäude prägt bereits heute das Ortsbild im alten Ortskern von Hofolding (altes landwirtschaftliches Anwesen). Ein Neubau unter Einhaltung der Abstandsflächen würde zu einer davon abweichenden unharmonischen Situation führen (Versprünge in Breite und Höhe zum Bestand).

Alternativ wäre es dagegen zulässig, das bestehende Gebäude unangetastet zu lassen und grundzusamen. Die abweichenden Abstandsflächen wären in diesem Fall unbeachtlich. Dies ist wirtschaftlich und technisch jedoch nicht sinnvoll.

Die vorhandene Situation und insbesondere die Wohnqualität ändert sich durch den Wiederaufbau nicht nachteilig. Die Abstandsflächen nach Süden und Osten werden marginal nicht eingehalten, die vollen Abstandsflächen werden fast eingehalten. Die Überschreitungen fallen auf private Zufahrten. Nach Norden ist nur die Kreisstraße betroffen. Die Bayerische Bauordnung (Art. 63 Abs. 1 Satz 2) sieht für solche Fälle bauordnungsrechtlich eine Abweichung vor. Die Breite vermindert sich um 0,5 m. Der Zweck der Abstandsflächensatzung wird damit nicht verletzt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

2.2 Einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung für die gegenüber dem Bestand neue südliche Dachgaube wird in diesem speziellen Fall mit folgender Begründung zugestimmt:

Die Satzung wurde maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität, die im Gemeindegebiet durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erlassen. Damit soll einer problematischen Nachverdichtung entgegengewirkt werden.

Dieser Zweck wird durch die Dachgaube nicht beeinträchtigt. Ihre Abstandsfläche fällt zudem ebenfalls nur auf eine private Zufahrtsfläche.

zugestimmt

Ja: 7 Nein: 2

TOP 12	Bauantrag BV-Nr. 2022/81; Errichtung einer Wasserstofftankstelle, Nähe Tannenstraße, Flst. 2386/3, Gem. Hofolding
---------------	--

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 07.11.2022 mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Wandhöhe, Überschreitung der Baugrenzen, Grünordnung).

Die erforderliche Befreiung (Grünordnung) vom Bebauungsplan wird nicht erteilt (Anm.: die übrigen Befreiungen würden erteilt werden).

2. Unter der Voraussetzung, dass die durch den Bauantrag entfallenden Grünflächen östlich angrenzend ersetzt werden, kann ein entsprechender neuer Antrag durch den ersten Bürgermeister o.V.i.A. selbstständig ohne erneute Behandlung im Bauausschuss behandelt werden.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 13	Liegenschaftsverwaltung (Stromlieferung für gemeindliche Liegenschaften für 2023); Ergebnis der Angebotseinholung und Vergabe
---------------	--

Beschluss:

Bei der Ausschreibung wurden erneut keine Angebote abgegeben. Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird deswegen mit der Durchführung eines weiteren Vergabeverfahrens beauftragt und zur Erteilung des Zuschlags ermächtigt. Wenn möglich soll vorrangig Ökostrom und ein Festpreis für alle Abnahmestellen angestrebt werden. Möglich ist auch eine getrennte Vergabe der Verbrauchsstellen an unterschiedliche Lieferanten (z.B. kommunale Einrichtungen, Heizstrom, Straßenbeleuchtung, Wasserwerke). Sollte es nicht mehrere Angebote geben, ist auch die Verlängerung bestehender Lieferverträge zulässig.

zugestimmt Ja: 9 Nein: 0

TOP 14	Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern
---------------	--

Der Vorsitzende informiert über folgende Angelegenheiten:

1. 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Stadt München. Im Wesentlichen geht es um die stufenweise Erweiterung und Verschärfung der Umweltzone (Dieselfahrverbote, inkl. Mittlerer Ring; Unterlage wurde im RIS eingestellt). Fristbedingt erfolgt die Vorlage im Bauausschuss. Die Fortschreibung wird zur Kenntnis genommen (9:0).

2. Abfrage des Interesses zur Teilnahme an der Strombündelausschreibung 2024-2026 (Unterlage wurde im RIS eingestellt). Der Bauausschuss stimmt der Abgabe einer unverbindlichen Interessenbekundung zu (9:0).

Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Bauausschuss-Sitzung lag während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder auf. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift gilt damit gem. § 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

Stefan Kern
Bürgermeister Erster

Siegfried Hofmann
Schriftführer