Gemeinde Brunnthal
Sitzungsniederschrift

Sitzung des Bauausschusses
ÖFFENTLICH

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 27.09.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:03 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
Langner, Andreas
Mayer, Thomas
Rottenhuber, Martin
Sachs, Peter
Zietsch, Christine

Stellvertreter

Miner, Hilde	Vertretung für Herrn Michael Lechner

Abwesende:

Mitglieder

Huber, Robert	privat entschuldigt
Lechner, Michael	beruflich entschuldigt

Stellvertreter

Tränker, Florian	2. Vertretung für Herrn Robert Huber; privat entschuldigt
Werntshofner, Martin	1. Vertretung für Herrn Robert Huber, beruflich 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.

ohne Beschluss

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

TOP 3	Gemeindliches Wohnbauprojekt mit TG, Faistenhaarer Str. 3, Hofolding; Vorstellung der Alternativen für das Gewerk Heizung mit energetischer (CO2-Emissionen) und finanzieller Darstellung. Entscheidung zur erneuten Ausschreibung und weiterer Projektablauf - NEU

(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)
Beschluss:
1. Entsprechend der Empfehlung des Fachplaners ist eine Luft-/Wärmepumpenheizung auszuschreiben und zu realisieren.
Der erste Bürgermeister o. V. i. A. wird ermächtigt, den Auftrag zu erteilen und die damit verbundenen Auszahlungsanordnungen zu vollziehen.

abgelehnt Ja: 3 Nein: 5

2. Unter Abwägung aller Belange (Herstellungskosten, lfd. Unterhalt, mögliche Belästigungen der Nachbarschaft) soll eine Hackschnitzelheizung ausgeschrieben und realisiert werden.
Der erste Bürgermeister o. V. i. A. wird ermächtigt, den Auftrag zu erteilen und die damit verbundenen Auszahlungsanordnungen zu vollziehen.

zugestimmt Ja: 5 Nein: 3

3. Die Darstellung des aktuellen Gesamtkosten-, Bearbeitungs- und Baustellenstandes wird zur Kenntnis genommen.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

Die öffentliche Sitzung wird kurzfristig zwischen 20.15 Uhr und 20.25 Uhr für eine nichtöffentliche Behandlung unterbrochen.

TOP 4	Windkraftanlagen im Hofoldinger Forst, z.T. im Wasserschutzgebiet Brunnen Faistenhaar der Gemeinde Brunnthal, hier:Antrag auf Befreiung von den Verboten einer Wasserschutzgebietsverordnung und Beteiligungsschreiben des Landratsamtes München

Beschluss:
Die Hydrogeologische Standortbewertung und Gefährdungsbeurteilung der Windenergieanlagen WEA 1 bis 3 Hofoldinger Forst vom 04.09.2023 wird zur Kenntnis genommen.
Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen und Auflagen sind zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 7). Dies gilt auch für die Bedingungen des Merkblatts Nr. 1.2/8 des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz (Trinkwasserschutz bei Planung und Errichtung von Windkraftanlagen; vgl. Abschnitt 4).
Die Gemeinde bittet darum, vom Inhalt der Genehmigung und vom Baustellenbeginn informiert zu werden, um die Arbeiten begleiten zu können.

zugestimmt Ja: 6 Nein: 2

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2023/32 (zu 2023/27); Anbau Reihenhaushälfte mit Garagen, Bergstr. 9, Flst. 204/33, Gem. Brunnthal, hier: Änderungsplan

Beschluss:
A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 27.06.2023 gestellten Fragen werden in Bezug auf den neu eingereichten Änderungsplan, Stand 31.07.2023, wie folgt beantwortet:
1. Frage 1: Ist der Anbau einer Reihenhaushälfte entsprechend der Darstellung im Plan und nachfolgenden Daten (B 9,90 m, L 8,02 m, WH 6,45 m, FH 9,13 m, DN 28°, SD, 1 WE, 2 VG, GRZ 0,2, GFZ 0,59) bauplanungsrechtlich zulässig?
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen bauplanungsrechtlich her.
Der erforderlichen Befreiung (A.3 Baugrenze) wird zugestimmt.

2. Frage 2: Ist der Neubau einer Doppelgarage entsprechend der Darstellung im Plan und nachfolgenden Daten (B 6,00 m, L 6,00 m, WH 3,00 m, DN 30°, SD, 2 Stellplätze) bauplanungsrechtlich zulässig?
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen bauplanungsrechtlich her.
Den erforderlichen Befreiungen (A.7 Flächen für Garagen, B.5c Garagen Dachform u. Wandhöhe) wird zugestimmt.

3. Frage 3: Ist der Anbau einer Einzelgarage entsprechend der Darstellung im Plan und nachfolgenden Daten (B 3,00 m, L 6,25 m, WH 3,00 m, DN 30°, SD, 1 Stellplatz) bauplanungsrechtlich zulässig?
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen bauplanungsrechtlich her.
Den erforderlichen Befreiungen (A.7 Flächen für Garagen, B.5c Garagen Dachform u. Wandhöhe) wird zugestimmt.

B. Die Gemeinde stimmt straßen- und wegerechtlich der neuen Zufahrt zur Einzelgarage und dem neuen Stellplatz für den Bestand im Westen (Almweg) 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.

C. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellplätze für den Bestand (Einzelgarage und Stellplatz neu mit Zufahrt über den Almweg) baurechtlich zu sichern, damit die erforderlichen Stellplätze hierfür weiterhin nachgewiesen sind.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 6	Bauvoranfrage BV-Nr. 2023/33; Anbau an bestehendes Zweifamilienhaus, Bogenstr. 10a, Flst. 1028/23, Gem. Brunnthal

Beschluss:
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 02.08.2023 grundsätzlich unter folgender Voraussetzung in Aussicht:
Die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung und die notwendigen Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Durch den Anbau sind entsprechend der Stellplatzsatzung 2 weitere Stellplätze nachzuweisen, sodass je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen sind.

Eine Abweichung wird in beiden Fällen nicht in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass für eine eigenständige Wohnung im DG ebenfalls 2 Stellplätze nachzuweisen wären.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 7	Bauantrag BV-Nr. 2023/34; Dachgeschossausbau mit Dachstuhlerneuerung und Errichtung Dachgaube, Birkenstr. 9, Flst. 401, Gem. Hofolding

Beschluss:
1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 10.08.2023 bauplanungsrechtlich her.

Die erforderlichen Befreiungen (Festsetzung I.7: Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Dachüberstand, Dachgaube, Aufrissschema Haustyp) vom Bebauungsplan werden erteilt.

2. Einer Abweichung von der Abstandsfläche 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 ist durch das Vorhaben zwar beeinträchtigt. Das Vorhaben dient jedoch der Energieeinsparung (Erhöhung des Daches bedingt durch Dämmung) und der Nutzung erneuerbarer Energien (Dachstuhlertüchtigung bedingt durch den Aufbau einer PV-Anlage). Die damit verbundene Erhöhung ist begrenzt. Die Schaffung weiterer Wohneinheiten ist damit nicht verbunden. Vielmehr soll das bestehende Gebäude ohne weiteren Flächenverbrauch nachhaltig weitergenutzt werden (Einbau einer Dachgaube). Art. 63 Abs. 1 S. 1 und 2 Nrn. 1 und 3 BayBO sieht dafür bereits vor, dass Abweichungen erteilt werden sollen. Die mit dem Bauvorhaben verfolgten Ziele überwiegen deswegen den Belang der Abstandsflächensatzung zumal auch die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

3. Das Landratsamt München wird gebeten, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu überprüfen und ggf. festzulegen. Nach Ansicht der Gemeinde sollten entsprechend der Stellplatzsatzung 4 Stellplätze vorhanden sein.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2023/35; Neubau Wohngebäude in zwei Varianten, Sauerlacher Str. 12, Flst. 117/1, Gem. Hofolding

(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)
Beschluss:
Die im Antrag auf Vorbescheid vom 10.08.2023 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:
1. Frage 1 (Variante 1):
Ist nach Abbruch des Bestandsgebäudes der Neubau von zwei Reihenhäusern mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und nachfolgenden Daten bauplanungsrechtlich zulässig?
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zu Variante 1 bauplanungsrechtlich her.

zugestimmt **Ja: 5 Nein: 3**

2. Frage 2 (Variante 2):
Ist nach Abbruch des Bestandsgebäudes der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage entsprechend der Darstellung im Lageplan und nachfolgenden Daten bauplanungsrechtlich zulässig?
Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zu Variante 2 bauplanungsrechtlich her.
Die Variante 2 ist die von der Gemeinde bevorzugte Lösung.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 0**

3. Der Immissionsschutz ist gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben, v.a. zum unmittelbar westlich gelegenen Supermarkt (massiv heranrückende Wohnbebauung) und zur angrenzenden Staatsstraße im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 0**

4. Die Befahrbarkeit der Stellplätze und Garagen sind im Bauantragsverfahren mittels Schleppkurven darzustellen.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 0**

TOP 9	Bauantrag BV-Nr. 2023/37; Einbau Laden und Wohnungen, Riedhausen 1a, Flst. 761/03, 154/3, 788/2, 761/8, 761/12, 761/9, Gem. Brunnthal

Beschluss:
1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 11.08.2023 gem. § 35 Abs. 2, Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB bauplanungsrechtlich her.
Das Bauvorhaben dient zudem einem landwirtschaftlichen Betrieb, indem es die hierfür erforderlichen Wohnungen unmittelbar an der Hofstelle bereitstellt und so den Fortbestand sichert (35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Einer Abweichung von der Abstandsfläche 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. Im konkreten Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebäude, das in seiner Kubatur nicht verändert wird. Es gehört als Bestandteil zum Gut Riedhausen und dessen landwirtschaftlicher Nutzung. Der Schutzzweck der Satzung ist damit nicht verletzt. Dies gilt auch für den Einbau von Dachgauben.

3. Die Herstellung der Stellplätze hat gem. § 5 Nr. 1 der Stellplatzsatzung mit wasserdurchlässigen Belägen und einem Bepflanzungsstreifen von 1,5 m je 5 Stellplätzen zu erfolgen. Das Landratsamt München wird um Überprüfung gebeten.

4. Die Gemeinde weist im Hinblick auf die Löschwasserversorgung darauf hin, dass am bestehenden Hydranten in Riedhausen 65m³/h = 18,05 l/s zur Verfügung gestellt werden können. Das Landratsamt München wird im Hinblick auf das beantragte Bauvorhaben um Überprüfung und ggf. Sicherung der Löschwasserversorgung gebeten.

zugestimmt Ja: 7 Nein: 1

TOP 10	**Bebauungsplan Nr. 113 "Waldstraße", Neukirchstockach; Einstellung des Verfahrens**

Beschluss:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Waldstraße", Neukirchstockach, aus dem Jahr 2003 wird eingestellt.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 11	**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße", Faistenhaar; Einstellung des Verfahrens**

Beschluss:
Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße", Faistenhaar, aus dem Jahr 2013 wird eingestellt.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 12	**Bebauungsplan Nr. 121 "Friedhoferweiterung Hofolding", Hofolding; Einstellung des Verfahrens**

Beschluss:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Friedhoferweiterung Hofolding", Hofolding, aus dem Jahr 2006 wird eingestellt.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 13	Bebauungsplan Nr. 123 „Gudrunsiedlung", Kirchstockach; Einstellung des Verfahrens

Beschluss:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Gudrunsiedlung", Kirchstockach, aus dem Jahr 2007 wird eingestellt.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 14	Bebauungsplan Nr. 126 "Sondergebiet Fremdenverkehr – Gaststätte/Hotel, Dorfmitte Brunnthal", Brunnthal; Einstellung des Verfahrens

Beschluss:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Fremdenverkehr – Gaststätte/Hotel, Dorfmitte Brunnthal“, Brunnthal, aus dem Jahr 2012 wird eingestellt.

zugestimmt Ja: 8 Nein: 0

TOP 15	Winterdienst (Streusalzbeschaffung); Ergebnis der Angebotseinholung und Vergabe

Beschluss:
Der Auftrag für die Streusalzlieferung wird entsprechend dem Vergabevorschlag der Verwaltung an die phm innotech GmbH & Co. KG, Baierbrunner Str. 3, 81379 München, vergeben.
Auszahlungsanordnung bis zur Höhe des Angebots wird erteilt.

zugestimmt Ja: 7 Nein: 0 Abwesend: 1
(GRM Sachs ist kurzzeitig abwesend)

TOP 16	Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Der Vorsitzende gibt folgenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 26.07.2023 bekannt, dessen Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:
TOP 2 (Liegenschaftsverwaltung, Mietwohnungen, Feuerwehr Brunnthal; Neuvermietung)

TOP 17	Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderats-mitgliedern

Stefan Kern
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann
Schriftführer