

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

**Sitzungstermin:** Montag, den 29. Juni 2020  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:28 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderätin	Katharina Beiwinkler
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderätin	Diana Franke
Gemeinderat	Dr. Stefan Hartmann
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Karin Keil
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer
Gemeinderat	Martin Pilgram (Vertreter für Peter Unger)
Gemeinderat	Harald Schwab (Vertreter für Manfred Herz)

**Gesetzliche Mitgliederzahl:** 11  
**Anwesend bei Beginn der Sitzung:** 11

**Gäste:**  
**Zu TOP 3** Landschaftsarchitekt Hr. Karl

**Schriftführer:** Sonja Wastian

**Vor Eintritt in die Beratungen stellt der Erster Bürgermeister Walter fest:**

1. Unter Bekanntgabe der Tagesordnung ist ordnungsgemäße Ladung erfolgt.
2. Die Tagesordnung wurde ortsüblich veröffentlicht.
3. Beschlussfähigkeit ist gegeben, nachdem mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist.
4. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben; sie ist somit genehmigt.

**Protokoll:**

**1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 25.05.2020**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 25.05.2020 werden keine Einwände erhoben.  
Sie ist somit genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	11
Ablehnung:	0

**2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

- Weißlinger Str. 42  
Freistellungsantrag zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage
- Ferdinand-Porsche-Str. 4 + 6  
Freistellungsantrag zur Errichtung von 2 Hallen mit Meisterbüros

**3. Vorstellung Entwurfsplanung neuer Maibaumstandort Gilching**

Nach eingehender Diskussion stellte GRin Beiwinkler den Antrag, den Tagesordnungspunkt von der Sitzung des Bauausschusses abzusetzen und in der nächsten Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	6
Ablehnung:	5

Dem Antrag von GRin Beiwinkler wurde somit zugestimmt.

**4. Weißlinger Str. 23a; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Fl.Nr. 1440/17, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines bodenebenen Pools – wie beantragt – wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**5. Talhofstr. 8a; Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1548/1, Gemarkung Gilching**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Es ist sicherzustellen, dass hinsichtlich aller Nutzungen die erforderlichen Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden und dass diese benutzbar (Zufahrt und Anfahrbarkeit) hergestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 1

**6. Am Erdäpfelgarten 8c; Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das best. Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1716/2, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Das Grundstück soll nachverdichtet werden. Fügt sich das beantragte Gebäude unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung nach GRZ und GFZ (Maß der baulichen Nutzung) ein?

Die GRZ und GFZ sind kein Einfüguungskriterium nach § 34 BauGB und können daher im Rahmen des Vorbescheidsantrags nicht beantwortet werden.

2. Ist die Erweiterung des Einfamilienhauses um 80 m<sup>2</sup> nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Gesamtgrundfläche (Mehr- und Einfamilienhaus) von zukünftig 175 m<sup>2</sup> (ohne Nebengebäude), einer Wandhöhe von 5,00 m, einer Firsthöhe von 7,07 m und einer 2-geschossigen Wirkung planungsrechtlich zulässig?

zur Grundfläche:

Eine Erweiterung des Einfamilienhauses um 80 m<sup>2</sup> auf eine zukünftige Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> ist grundsätzlich zulässig.

Es befinden sich jedoch auf demselben Grundstück bereits folgende Bestandsgebäude:

- Zweifamilienhaus (GR 139 m<sup>2</sup>) mit Zwischenbau (GR ca. 31,5 m<sup>2</sup>) zu Doppelgarage

- Nebengebäude (GR ca. 25 m<sup>2</sup>) zwischen Einfamilienhaus und Doppelgarage

Durch die Verbindung der einzelnen Gebäude und Anbauten untereinander/miteinander, entsteht hier der Eindruck einer Gebäudeeinheit, wodurch sich eine Gesamtgrundfläche von ca. 393,50 m<sup>2</sup> ergeben würde. Hierfür gibt es in der umliegenden Bebauung keine Bezugsfälle; Es liegen nur Grundflächen bis 172 m<sup>2</sup> vor.

Das Vorhaben fügt sich bzgl. der überbauten Fläche nicht in die Umgebung ein.

zur Wandhöhe und Firsthöhe:

Eine Wandhöhe von 5,00 m und eine Firsthöhe von 7,07 m sind grundsätzlich möglich und fügen sich in die umliegende Bebauung ein.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**7. St. Gilgener-Str. 1; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1704/5, 1704/47, 1704/48, Gem. Gilching**

Die gestellten Fragen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

- 1.) Ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit GFZ 0,79 und GRZ I 0,26 und GRZ II 0,52 möglich?

Die GRZ und GFZ sind keine Einfügenskriterien nach § 34 BauGB und können daher im Rahmen des Vorbescheidsantrags nicht beantwortet werden.

- 2.) Ist die Erschließung des südlich angeordneten Baukörpers über den Privatweg (Entfernung zur St.-Gilgener-Straße ca. 60 m) möglich?

Eine Erschließung über die Privatstraße ist möglich, wenn die Mindestbreite von 3 m eingehalten wird.

- 3.) Können die drei Baukörper mit 3 Vollgeschoßen (E+II) ausgeführt werden?

Einer Geschossigkeit von EG+ II wird nicht zugestimmt, da in näherer Umgebung keine Vergleichsobjekte mit einer solchen Geschossigkeit bestehen.

- 4.) Falls einer Ausführung mit 3 Vollgeschoßen (Nr.3) nicht zugestimmt wird, würde alternativ eine Ausführung entsprechend dem Vergleichsgebäude Gilgener Heide 9a E+I+D zugestimmt werden.

Eine Bebauung mit einer Geschossigkeit von EG+I+D wird zugestimmt.

- 5.) Ist eine seitliche Wandhöhe mit einer Höhe von 8,50 m möglich?

Eine Wandhöhe von 8,50 m wird nicht zugestimmt, da in der näheren Umgebung kein Vergleichsobjekt mit einer annähernden Wandhöhe vorzufinden ist.

- 6.) Falls einer seitlichen Wandhöhe mit einer Höhe von 8,5 m (Nr.5) nicht zugestimmt wird, würde alternativ bei den drei Gebäuden einer seitlichen Wandhöhe entsprechend dem Vergleichsgebäude Gilgener Heide 9 a (Satteldach mit Traufe 7,7 m, First 10,2 m) zugestimmt werden?

Einer Wandhöhe von 7,70 m wird zugestimmt.

- 7.) Kann die Tiefgaragenzufahrt entsprechend dem gegenüberliegenden Grundstück (St. Gilgener-Straße 6 b), ebenfalls etwa 25 m in Gegenrichtung zur Einbahnstraße vor der Unterführung hergestellt werden.

Die Erschließung ist gesichert. Die Frage, ob eine Zufahrt gegen die Einbahnregelung erfolgen kann, ist nicht im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**8. Zeppelinstr. 14; Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung einer bestehenden Gewerbehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/95, Gem. Argelsried**

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle zur Einhausung des Ladebereichs wird auf Grund Überschreitung der zulässigen GRZ das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**9. Hauptstr. 2; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 346/7, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.  
Eine Ausnahme zur Errichtung eines Wintergartens wird zugelassen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**10. Hauptstr. 2a; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 346/7, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.  
Eine Ausnahme zur Errichtung eines Wintergartens außerhalb des Bauraumes wird zugelassen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

- 11. Bebauungsplan "Feuerwehrhaus am Starnberger Weg" für die Fl.Nrn. 1436/2 Tfl., 1518, 1518/2 Tfl., 1520, 1521, 1524/2, 1524/15, 1525 und 1526/8, jeweils Gemarkung Gilching;**  
**Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB vorgebrachten Einwendungen;**  
**Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 03.03./ 18.06.2020 und beschließt (die Ausführungen unter „Sachverhalt“ sind Bestandteil der Beschlussfassung):

1. Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 03.12.2019 (inkl. dessen Begründung i.d.F.v. Dezember 2019) ist im Sinne o.g. Abwägung zu überarbeiten und wird in der dann entstehenden Fassung inhaltlich gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die überarbeitete Planung dem Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB zuzuführen.
4. Im Rahmen und zu Beginn der erneuten öffentlichen Auslegung wird die Gemeinde mit den betroffenen Bürgern (insb. östlich benachbart zum Plangebiet wohnende Einwendungsführer) ergänzend einen Erörterungstermin zur Darlegung der Planungsziele durchführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

- 12. Gemeinde Alling, 8. Änderung des Bebauungsplanes "Alling Süd", Kinderhaus; Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 19.05.2020 und beschließt:

Die Gemeinde Gilching dankt für die Nachbarbeteiligung zu vorliegender Planung. Der Gemeinde Alling ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching hierdurch nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**13. Gemeinde Weßling, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenstraße Ost" in Oberpfaffenhofen;  
Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 13 a BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 02.06.2020 und beschließt:

Die Gemeinde Gilching dankt für die Nachbarbeteiligung zu vorliegender Planung. Der Gemeinde Weßling ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching hierdurch nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**14. Gemeinde Weßling, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten" im Ortsteil Weßling;  
Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 02.06.2020 und beschließt:

Die Gemeinde Gilching dankt für die Nachbarbeteiligung zu vorliegender Planung. Der Gemeinde Weßling ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching hierdurch nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**15. Umbau und Erweiterung Alte Schule Argelsried; hier: Vergabe Sanitärarbeiten**

Der Bauausschuss beschließt, die Sanitärarbeiten beim Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung Alte Schule Argelsried“ an die Firma Max Stadler GmbH, München mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 150.414,81 EUR zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

## 16. Verschiedenes

### 16.1 Brunnenanlagen

Erster Bürgermeister Walter informiert das Gremium, dass die Vorarbeiten zur Sanierung der Brunnenanlage am Marktplatz im August beginnen werden.

GRin Keil erkundigt sich, wann der Brunnen im Altdorf wieder funktionsfähig ist. Erster Bürgermeister Walter sagt eine Überprüfung zu.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:28 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Sonja Wastian  
Schriftführerin