

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

**Sitzungstermin:** Montag, den 20. Dezember 2021  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:15 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	Manfred Herz
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Karin Keil
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer
Gemeinderat	Peter Unger

**Gesetzliche Mitgliederzahl:** 11  
**Anwesend bei Beginn der Sitzung:** 10

**Schriftführer:** Riegg

## **Vor Eintritt in die Beratungen stellt 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 22.11.2021**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 22.11.2021 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

### **2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

- Nicolaus-Otto-Str. 4  
Bauantrag zur Errichtung einer Kindertagesstätte

### **3. Karolingerstr. 4; Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1329/4 und 1321/33, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 2  
Ablehnung: 8

Damit abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da die Mehrheit der Mitglieder Bedenken hinsichtlich der geplanten Neigung der Tiefgaragenrampe in Bezug auf die Nutzbarkeit der Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage äußerten.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Fahrradabstellplätze (lt. gemeindl. Fahrradabstellplatzsatzung) wurden in der Tiefgarage nachgewiesen. Diese sollen leicht zugänglich sein, damit die Nutzung der Fahrräder angenommen wird. Bei einer geplanten Tiefgaragenrampe von 23 Grad sei diese Möglichkeit nicht mehr gegeben. Für Radfahrer –auch wenn diese das Rad schieben würden- wäre eine Neigung von 23 Grad in der Praxis kaum händelbar. Es wird ein maximaler Neigungswinkel der Rampe von 15 Grad bei Radfahrern empfohlen.

**4. Lochackerweg 7; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1711/5, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt, da die geplante 4-geschossigkeit sowie die gesamte Höhenentwicklung sich nicht in die umliegende Bebauung einfügen.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist die geplante Grundfläche GRZ 1 von ca. 241 m<sup>2</sup> (entspricht 0,30) zulässig?

In der Umgebung finden sich Gebäude mit folgenden Grundflächen:

Furtanger 4b, 4c: überbaute Fläche von 279 m<sup>2</sup>

Frauwiesenweg 3: überbaute Fläche von 248 m<sup>2</sup>

Im Hinblick auf die Grundfläche fügt sich das beantragte Gebäude mit einer Grundfläche von 241 m<sup>2</sup> in die Umgebung ein.

2. Ist die geplante Grundfläche GRZ 2 von ca. 587 m<sup>2</sup> (entspricht 0,73) zulässig?

Da das Grundstück sich im unbeplanten Innenbereich befindet, hat sich die überbaute Fläche (Grundfläche) des Gebäudes in die umliegende Bebauung einzufügen.

Eine GRZ ist nach § 34 BauGB kein Einfügenskriterium.

Die Frage zur Grundfläche wurde bereits unter 1. beantwortet.

3. Sind die geplanten 4 Vollgeschosse zulässig, wobei es sich bei dem 4. Vollgeschoss um ein zurückversetztes Terrassengeschoss handelt?

Im § 34 BauGB sind Vollgeschosse kein Einfügenskriterium. Ein Bauvorhaben fügt sich ein, wenn es hinsichtlich seiner nach außen wahrnehmbaren Geschossigkeit in die Umgebungsbebauung einfügt.

In der Umgebung finden sich Gebäude mit einer Geschossigkeit von max. EG + I + II (Frauwiesenweg 3). Das Gebäude mit einer geplanten 4-geschossigen Bebauung fügt sich daher nicht mehr in die Umgebung ein.

4. Ist die geplante Geschossfläche von ca. 875 m<sup>2</sup> (entspricht 1,1) zulässig? Das Terrassengeschoss ist in der Geschossfläche enthalten. Die Grundfläche des Terrassengeschosses ist kleiner 2/3 des darunterliegenden Geschosses.

Die Geschossfläche ist bei der Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB kein Einfügenskriterium.

5. Ist die geplante Traufhöhe, unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, von ca. 11,10 m zulässig?

In der Umgebung finden sich folgende Wandhöhen:

Frauwiesenweg 3 ca. 10,30 m

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Wandhöhe somit nicht ein.

6. Ist die geplante Firsthöhe, unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, von ca. 12,00 m zulässig?

In der Umgebung finden sich folgende Firsthöhen:

Frauenwiesenweg 3 ca. 13,80 m

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Firsthöhe ein.

In der näheren Umgebung befindet sich kein Bezugsobjekt, dass alle Einfügenskriterien (Firsthöhe, Wandhöhe, Geschossigkeit und überbaute Grundfläche) aufweist, welche in dem Bauvorhaben abgefragt wurden. Demnach würde sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**5. Parsbergweg 6, 8, 8a; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilien- und Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397/10, Gemarkung Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**6. Neubau Feuerwehrhaus Gilching; hier: Beauftragung der Ingenieurleistungen Technische Ausrüstung - Anlgr. 7 nach Abschluss VgV-Verfahren**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Ergebnis des VgV-Verfahrens (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 Vergabeverordnung).
2. Mit den Ingenieurleistungen für die Technische Ausrüstung der Anlagengruppe 7 (nutzungsspezifische Ausrüstung/Feuerwehrtechnik) wird das Büro G-Tec, Niederlassung Garmisch gemäß § 55 HOAI beauftragt. Die Leistungsphasen werden stufenweise beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**7. Verschiedenes**

**7.1 Kindergarten Geisenbrunn Sachstand nach Heizungsrohrleitungsschaden**

Bürgermeister Walter berichtete nach Rückfrage von GR Fiegert, dass Heizungsleitungen korridiert sind und somit Wasser in den Estrich gelaufen ist. Der Kindergartenbetrieb konnte in die noch bestehende Containeranlage an der Talhofstraße 11 b umverlegt werden. Ein Versicherungsgutachter war bereits vor Ort. Die Leitungen sowie der Estrich müssen erneuert werden.

Der Zeitfaktor hier sei noch nicht absehbar oder planbar. Hinsichtlich der Möglichkeit eines Transfers der Kinder, habe man Seitens der Verwaltung (ohne bestehende Nachfragen) eine Prüfung durchgeführt und sei zum Ergebnis gekommen, dass diese Möglichkeit nicht angeboten werden kann.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:15 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Riegg  
Schriftführerin