

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

**Sitzungstermin:** Montag, den 17. Januar 2022  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:20 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

Zweiter Bürgermeister	Martin Fink (Vertreter für Manfred Walter)
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderätin	Katharina Beiwinkler
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderätin	Diana Franke (bis TOP 17)
Gemeinderat	Dr. Stefan Hartmann
Gemeinderat	Manfred Herz (ab TOP 5)
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer
Gemeinderätin	Selina Rieger (Vertreter für Karin Keil)
Gemeinderat	Peter Unger

<b>Gesetzliche Mitgliederzahl:</b>	<b>11</b>
<b>Anwesend bei Beginn der Sitzung:</b>	<b>10</b>
<b>Ab TOP 5:</b>	<b>11</b>
<b>Ab TOP 17:</b>	<b>10</b>

**Schriftführer:** Wastian

## **Vor Eintritt in die Beratungen stellt Zweiter Bürgermeister Fink 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 20.12.2021**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 20.12.2021 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

### **2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

- Sägewerkstr. 4 + 4a  
Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhaus mit Carports

### **3. Almersweg 5; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1444/8, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt, da die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht eingehalten wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0  
Der Antrag ist somit abgelehnt.

### **4. Escherholzweg 4; Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des best. Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1650/10, Gemarkung Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt, da sich die Wandhöhe des Anbaus (Flachdach) mit 8,50 m sowie die 3-geschossige Wirkung nach außen hin nicht mehr in die Umgebung einfügen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

Der Antrag ist somit abgelehnt.

**5. Friedrichshafenerstraße 9 und 11, Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Solar-Pufferspeichers auf dem Grundstück Fl.Nr. 3251/3, Gemarkung Gilching**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung 8.2.1 des Bebauungsplans „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ zur Errichtung eines Solar-Pufferspeichers mit den Maßen 3 x 5 x 3 m (45m<sup>3</sup>) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**6. Fuchsgraben 6, Vorbescheid Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl.Nr.1633/25, Gemarkung Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1 (Anzahl der Vollgeschosse):

Wird der Errichtung eines Doppelhauses mit drei Vollgeschossen zugestimmt?

Vollgeschosse im Sinne des Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1998 sind beim unbeplanten Innenbereich kein Einfüguungskriterium.

Die nach außen wahrnehmbare Geschossigkeit hingegen schon. Da keine Ansichten beilagen, kann Seitens der Verwaltung nicht abschließend beurteilt werden, ob das Dachgeschoss mit Terrassenausschnitt und Gauben als drittes Geschoss nach außen wahrnehmbar ist.

Auch der angeführte Bezugsfall kann nicht herangezogen werden. Seitens der Verwaltung wird der Bezugsfall Feichtholzweg/Melchior-Fanger-Straße nicht mehr als „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 BauGB angesehen, da mehrere Straßenzüge dazwischenliegen und es nicht mehr als ein Geviert in Erscheinung tritt.

Frage 2 (Dachform):

In Ergänzung zu Frage 1 wird angefragt, ob ein drittes Vollgeschoss mit 70° geneigtem Mansarddach und Gauben errichtet werden kann.

Die Dachform ist ebenfalls wie auch das Vollgeschoss im Sinne des Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1998 kein Einfüguungs-/Zulässigkeitskriterium, daher kann die Frage in dieser Form nicht beantwortet werden.

In der „näheren Umgebung“ befinden sich ausschließlich Bebauungen mit einer Geschossigkeit von EG+1.OG+DG. Eine 3-Geschossigkeit würde sich nicht einfügen. Ob diese bei dem Bauvorhaben aufgrund des Mansarddachs mit Terrasseneinschnitt und Gauben vorliegen würde kann anhand der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

Der Antrag ist somit abgelehnt.

**7. Hirtackerweg 2 und 4; Errichtung einer DHH sowie einer DHH mit Einliegerwohnung auf den Grundstücken Fl.Nrn.:551/2, /3,/11, Gemarkung Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt.  
Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße Ost“ zur Überschreitung des Bauraumes für Gebäude wird **nicht** befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0  
Der Antrag ist somit abgelehnt.

**8. Hochstift-Freising-Platz 28, 28a; Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1338/8, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt, da die Tiefgaragenrampe mit 20% Neigung zu steil ist und die Fahrradabstellplätze im Keller nach der gdl. Fahrradabstellplatzsatzung nicht in der Nähe des Eingangsbereiches situiert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 2

**9. Hörlholzweg 12 a, Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1646/22, Gemarkung Gilching**

Das gemeindliche planungsrechtliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**10. Kreuzlingerstr. 9d; Bauantrag zur Erneuerung des Dachstuhls sowie Erweiterung der Wohnfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 335/1, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**11. Laubaner Str. 54; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1535/26, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Folgende beantragte Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan „Laubaner Straße Teil 1“ werden zugelassen bzw. befürwortet:

- Festsetzung Nr. 4a) - Errichtung eines Wintergartens außerhalb des festgesetzten Bauraumes mit einer Länge von 4,24 m, einer Breite von 3,00 m und einer Wandhöhe von 3,42 m
- Festsetzung Nr. 5a) und 5b) - Errichtung eines Pultdaches 5° mit Attika anstatt eines Satteldaches mit 32 - 35° Dachneigung
- Festsetzung Nr. 5c) - Errichtung eines Glasdaches anstatt Dachpfannen
- Festsetzung Nr. 5h) - Errichtung von Glaselementen anstatt verputzter Wände oder Holzverschalung

Auf dem Grundstück ist ein 2. Stellplatz nach der gdl. Kfz-Stellplatzsatzung zu errichten.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**12. Rudolf-Diesel-Str. 13; Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Werkstatthalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1524/12, Gem. Gilching**

1. Dem Antrag auf Stellplatzablöse für 2 Kfz-Stellplätze wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, gem. den Vorgaben der Stellplatzsatzung einen Stellplatzablösungsvertrag abzuschließen.

2. Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**13. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Starnberger Weg" für die Fl.Nr. 1441/2, Gemarkung Gilching**

Während eingehender Diskussion wurde folgender Antrag, über den das Gremium abzustimmen hat, gestellt:

GR Unger stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Starnberger Weg" für das Grundstück Fl.Nr. 1441/2, Gemarkung Gilching zurückzustellen und eine breite Diskussion über das weitere Vorgehen zum Bebauungsplan zu führen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7  
Ablehnung: 4

**14. Gemeinde Gauting, Beteiligung am Bebauungsplanverfahren Bauungsplan Nr. 189 "Am Patchway-Anger Süd" i.d.F.v. 02.12.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 17.01.2022 und beschließt:

Die Gemeinde Gilching bedankt sich für die frühzeitige Nachbarteiligung im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“. Der Gemeinde Gauting ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching hierdurch nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**15. Gemeinde Gauting, Beteiligung am Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 190 "Am Patchway-Anger Nord" i.d.F.v. 02.12.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 17.01.2022 und beschließt:

Die Gemeinde Gilching bedankt sich für die frühzeitige Nachbarteiligung im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 190 „Am Patchway-Anger Nord“. Der Gemeinde Gauting ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching hierdurch nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**16. Gemeinde Weßling, Beteiligung im Verfahren BP "sozialer Wohnungsbau, Gartenstraße Weßling" gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13 a BauGB**

Bezüglich der Bauleitplanung zum sozialen Wohnungsbau in der Gartenstraße in der Gemeinde Weßling trägt die Gemeinde Gilching keine Einwendungen vor.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**17. Neubau Kinderhaus Nikolaus-Otto-Straße 4**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von dem Dringlichen Dienstgeschäft zur Beauftragung der weiterführenden Leistungsphase an das Architekturbüro Spreen, München.

## **18. Verschiedenes**

### **18.1 Ausbau Radweg St. Gilgen**

GR Fiegert fragt nach, ob der Radweg von St. Gilgen zur Weißlinger Straße über die Weißlinger Straße hinaus durch den Wald verlängert werden kann.  
Zweiter Bürgermeister Fink erklärt, dass gem. Planung der Radweg an der Ortsgrenze zu Weißling endet. Sollte eine Weiterführung gewünscht sein, ist hierfür ein entsprechender Antrag zu stellen.

### **18.2 Kindereinrichtung Weißlinger Straße**

GR Fiegert moniert, dass die Kindereinrichtung an der Weißlinger Straße in Holzbauweise mit Flachdach geplant ist, da diese Bauweise oft Probleme und später u. a. Bauschäden verursacht. GR Fiegert fragt hierzu nach, ob die Planung ohne Flachdach und in Stahlbetonbauweise erfolgen kann.  
Zweiter Bürgermeister Fink erklärt, dass hierzu ein entsprechender Antrag zu stellen ist. Er weist aber auch darauf hin, dass eine Änderung der Planung einen erheblichen Zeitverlust in der Realisierung des Vorhabens bedeuten würde.

### **18.3 Gehweg Ecke Römerstraße/Rathausstraße**

GRin Königbauer fragt nach, wann der Gehweg Ecke Römerstraße/Rathausstraße wieder nutzbar ist.  
Zweiter Bürgermeister Fink erklärt, dass dies im Februar sein wird und sagte eine Überprüfung zu.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Zweiter Bürgermeister Fink** schließt die Sitzung um 19:20 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Martin Fink  
Zweiter Bürgermeister

Wastian  
Schriftführerin