

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

**Sitzungstermin:** Montag, den 25. Juli 2022  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

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

### Nicht anwesend:

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Gemeinderat | Hermann Högner (entschuldigt) |
|-------------|-------------------------------|

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

**Schriftführer:** Wastian

## **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 27.06.2022**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 27.06.2022 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

### **2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

- Ferdinand-Porsche-Str. 10  
Freistellungsantrag zur Errichtung einer Gewerbehalle
- Merkurstr. 22  
Freistellungsantrag zur Errichtung von 2 Kellerräumen
- Nachbarbeteiligung Gemeinde Weßling zu:  
B-Plan „Sozialer Wohnungsbau, Gartenstraße Weßling“  
B-Plan „Am Seefeld“  
B-Plan vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße, Gautinger Straße

### **3. Am Gemeindeholz 4a, 4b; Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Doppelhauses (Anbau) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1630/28, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Die im Rahmen des Vorbescheides gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist eine Erweiterung des Gebäudes im Gartenbereich auf einer Länge von 2m möglich (s. Variante 1)?

Eine Erweiterung des bestehenden Doppelhauses im Gartenbereich mit einer Tiefe von 2m über die gesamte Gebäudelänge ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich.

Die dann entstehende neue überbaute Fläche von ca. 109,23 m<sup>2</sup> fügt sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - überbaute Fläche: 150 m<sup>2</sup>

2. Ist eine Erweiterung des Gebäudes im Gartenbereich auf einer Länge von 4m möglich (s. Variante 2)?

Eine Erweiterung des bestehenden Doppelhauses im Gartenbereich mit einer Tiefe von 4m über die gesamte Gebäudelänge ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich.

Die dann entstehende neue überbaute Fläche von ca. 131,63 m<sup>2</sup> fügt sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - überbaute Fläche: 150 m<sup>2</sup>

3. Ist die Ausbildung einer Dachterrasse möglich (s. Variante 1 und 2)?

Die Ausbildung einer Dachterrasse - wie in Variante 1 und 2 dargestellt - ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich.

4. Um die Räume im DG besser nutzen zu können, ist die Ausbildung einer Gaube unumgänglich. Ist die Ausbildung einer Schleppgaube je Doppelhaushälfte zulässig?

Die Ausbildung einer Schleppgaube je Doppelhaushälfte ist grundsätzlich möglich.

5. Ist die Ausbildung einer Schleppgaube mit einer Länge von 3,5 m je Doppelhaushälfte möglich?

Die Ausbildung einer Schleppgaube mit einer Länge von 3,5 m je Doppelhaushälfte ist grundsätzlich möglich.

Durch die Errichtung der beiden Gauben entsteht nach außen hin die Wirkung einer Zweigeschossigkeit, welche sich jedoch in die Umgebung einfügt.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - Geschossigkeit: E + I + D

6. Ist die Erweiterung um 2m auf volle zwei Geschosse mit einem Flachdach im Bereich der Erweiterung möglich (s. Variante 4)?

Die Erweiterung um 2m auf volle zwei Geschosse mit Flachdach im Bereich der Erweiterung ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich. Eine Zweigeschossigkeit fügt sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - Geschossigkeit: E + I + D

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**4. Feichtholzweg 8, Neubau eines Dreispänners mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1644/3, Gemarkung Gilching**

Das gemeindliche planungsrechtliche Einvernehmen wird erteilt. Als Bezugsobjekt wird auf den Feichtholzweg 20 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**5. Kosthofstr. 10/Apostelholzweg; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1696/7, Gem. Gilching**

Die im Zuge des Antrages auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist die geplante Aufteilung in drei Grundstücke (Realteilung) zulässig und genehmigungsfähig?

Die Teilung von Grundstücken ist nicht mehr genehmigungspflichtig und stellt kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB dar.

2. Ist der Neubau von Holzhäusern mit Holzfassaden grundsätzlich möglich und genehmigungsfähig?

Die ausgewählten Materialien sind kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB. Holzfassaden sind grundsätzlich möglich.

3. Ist die geplante Bebauung mit einer Grundstücksausnutzung GRZ II von bis zu 40% (GRZ 0,4) genehmigungsfähig?

Rechnerisch ergibt sich hier eine GRZ I von 0,29 und eine GRZ II von 0,38

Die GRZ ist nach § 34 BauGB kein Einfügungskriterium. Ausschlaggebend zur Beurteilung, ob sich das Gebäude in die Umgebung einfügt, sind die überbaute Fläche, Wand- sowie Firsthöhe und die Geschossigkeit.

4. Wäre auch eine zweigeschossige Bebauung genehmigungsfähig?

In der direkten Umgebungsbebauung (Apostelholzweg 2a - 4c) findet sich eine Bebauung mit E + I + D. Eine zweigeschossige Bebauung ist daher grundsätzlich möglich, sofern sich alle anderen Parameter ebenfalls in die Umgebung einfügen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**6. Gemeinde Krailling; Erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet KIM an der Pentenrieder Straße" i.d.F.v. 21.06.2022**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 25.07.2022 und beschließt:

Die Gemeinde Gilching bedankt sich für die erneute Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung zur 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet KIM an der Pentenrieder Straße“ i.d.F.v. 21.06.2022. Der Gemeinde Krailling ist erneut mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching weiterhin hierdurch nicht betroffen sind.“

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**7. Widmung von Verkehrsflächen**

1. Parsbergweg

Die Straßenbezeichnung sowie die Widmungsbeschränkung sind wie folgt zu ändern und im Bestandsverzeichnis einzutragen:

Straßenbezeichnung: Weg für Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr

Widmungsbeschränkung: nur für Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr

2. Angerfeldstraße

Die Angerfeldstraße ist bereits als Ortsstraße gewidmet. Die Klassifizierung als solche bleibt bestehen. Die Widmung der Angerfeldstraße ist im Bestandsverzeichnis wie folgt zu korrigieren bzw. zu ändern und einzutragen:

bestehend aus: Fl.Nr. 538/4 tlw., 538/3 tlw., 593/2, 590/9, 590/23 tlw. - neu einzutragen sind „606/3 und 606/2“, je Gemarkung Argelsried

Anfangspunkt: Einmündung in die Bodenseestraße - Korrektur von B 12 zu „ST 2068“

Endpunkt: Korrektur zu „Ende Sackweg, Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 587“

Länge: von 560 m auf „565m“ korrigieren

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**8. Verschiedenes**

**8.1 Zuckerahorn - Fichtenstraße**

GR Pilgram erkundigt sich zum Sachstand des Zuckerahorns in der Fichtenstraße. Erster Bürgermeister Walter erklärt, dass die Gemeinde einen Zugversuch in Auftrag geben wird, um die Standsicherheit des Baumes zu prüfen.

## 8.2 Bäume - Am Markt

GR Dr. Hartmann weist darauf hin, dass die gepflanzten Bäume Am Markt das errichtete Schutzgitter überwuchern.

Erster Bürgermeister Walter sagt eine Überprüfung zu.

## 8.3 Böschung Unterführung Rottenrieder Straße

GR Fink moniert, dass die Böschung an der Unterführung Rottenrieder Straße nicht begrünt ist und fragt, ob eine Bepflanzung noch vorgenommen wird.

Erster Bürgermeister Walter sagt eine Überprüfung zu.

## 8.4 Gehweg Ecke Rathausstraße/Römerstraße

GR Fiegert weist darauf hin, dass auf dem Gehweg Ecke Rathausstraße/Römerstraße im Bereich der Ampelkreuzung vor dem EDEKA-Markt eine Ecke vorsteht, die eine Stolperstelle darstellt und bittet um entsprechende Kennzeichnung der Stelle.

Erster Bürgermeister Walter sagt eine Überprüfung der Gefahrenstelle zu

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:30 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Wastian  
Schriftführerin