

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

**Sitzungstermin:** Montag, den 27. Februar 2023  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:43 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Erster Bürgermeister  | Manfred Walter   |
| Dritter Bürgermeister | Heinrich Lenker  |
| Gemeinderätin         | Katharina Beiwinkler                                       |
| Gemeinderat           | Oliver Fiegert   |
| Gemeinderat           | Dr. Stefan Hartmann  |
| Gemeinderat           | Manfred Herz (ab TOP 2)                                    |
| Gemeinderat           | Hermann Högner   |
| Gemeinderätin         | Karin Keil   |
| Gemeinderat           | Martin Pilgram (Vertreter für Diana Franke)                |
| Gemeinderat           | Peter Unger  |
| Gemeinderat           | Christian Winklmeier<br>(Vertreter für Kerstin Königbauer) |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Gesetzliche Mitgliederzahl:</b>      | <b>11</b> |
| <b>Anwesend bei Beginn der Sitzung:</b> | <b>10</b> |
| <b>Ab TOP 2:</b>                        | <b>11</b> |
| <b>Ab TOP 6:</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Ab TOP 8:</b>                        | <b>11</b> |
| <b>Ab TOP 13:</b>                       | <b>10</b> |
| <b>Ab TOP 15:</b>                       | <b>11</b> |

**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 23.01.2023**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 23.01.2023 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

### **2. Nicolaus-Otto-Str. 5; Bauantrag zur Errichtung eines Wertstoffhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/2, Gem. Argelsried**

Zum Tagesordnungspunkt waren Herr Wufka und Herr Höllerer von AWISTA anwesend und stellten dem Gremium die Planung vor.

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erteilt.

Erforderliche Fahrradstellplätze sind nach der gdl. Fahrradabstellplatzsatzung auf dem Grundstück nachzuweisen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

### **3. Brucker Str. 55; Antrag auf Nutzungsänderung einer best. Ladenfläche in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 9, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**4. Watzmannstr. 13; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1440/83, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 2,80 m, einer Länge von 5,80 m und einer Höhe von 2,10 m wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**5. Siriusstr. 23; Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1707/3, Gem. Gilching**

Unter Berücksichtigung der Bezugsfälle Siriusstr. 25 + 27 sowie Neptunweg 11 + 13 werden die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen wie folgt beantwortet:

1. Ist der Neubau eines Doppelhauses wie im Grundriss Variante 1 dargestellt mit einer Grundfläche von 176 qm (2 x 88 qm) und 4 Stellplätzen / Garagen planungsrechtlich zulässig? (Wohnfläche pro DHH kleiner 180 qm)

Die Errichtung eines Doppelhauses, wie in Variante 1 dargestellt, ist grundsätzlich möglich. Eine überbaute Fläche von 176 qm fügt sich unter Bezugnahme der o. g. Umgebungsbebauung somit in die Umgebung ein.

Die Errichtung von 4 Stellplätzen / Garagen ist unter Einhaltung der gdl. Kfz-Stellplatzsatzung möglich.

2. Sind für Variante 1 unter Einhaltung der Abstandsflächen die dargestellten Wandhöhen von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10,35 m planungsrechtlich zulässig?

Variante 1 fügt sich mit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10,35 m in die Umgebung ein.

Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist einzuhalten.

3. Ist der Neubau eines Einfamilienhauses wie im Grundriss Variante 2 dargestellt mit einer Grundfläche von 120 qm und 3 Stellplätzen / Garagen planungsrechtlich zulässig? (Wohnfläche größer 180 qm)

Die Errichtung eines Einfamilienhauses, wie in Variante 2 dargestellt, ist grundsätzlich möglich. Eine überbaute Fläche von 120 qm fügt sich unter Bezugnahme der o. g. Umgebungsbebauung somit in die Umgebung ein.

Die Errichtung von 3 Stellplätzen / Garagen ist unter Einhaltung der gdl. Kfz-Stellplatzsatzung möglich.

4. Sind für Variante 2 unter Einhaltung der Abstandsflächen die dargestellte Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

Variante 2 fügt sich mit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10,00 m in die Umgebung ein.

Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist einzuhalten.

5. Ist der Neubau von 2 Einfamilienhäusern wie im Grundriss Variante 3 dargestellt mit einer Grundfläche von je 90 qm und je 2 Stellplätzen / Garagen planungsrechtlich zulässig? (Wohnfläche pro Haus kleiner 180 qm)

Die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, wie in Variante 3 dargestellt, ist grundsätzlich möglich. Eine überbaute Fläche von je 90 qm fügt sich unter Bezugnahme der o. g. Umgebungsbebauung somit in die Umgebung ein.

Die Errichtung von je 2 Stellplätzen / Garagen ist unter Einhaltung der gdl. Kfz-Stellplatzsatzung möglich.

6. Sind für Variante 3 unter Einhaltung der Abstandsflächen die dargestellte Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,65 m planungsrechtlich zulässig?

Variante 3 fügt sich mit je einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,65 m in die Umgebung ein.

Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist einzuhalten.

7. Ist der Neubau von einem Mehrfamilienhaus wie im Grundriss Variante 4 dargestellt mit einer Grundfläche von je 192 qm und bis zu 8 Stellplätzen in einer Garage mit Duplexparkern planungsrechtlich zulässig? (4-5 Wohnungen)

Die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus, wie in Variante 4 dargestellt, ist grundsätzlich möglich. Eine überbaute Fläche von 192 qm fügt sich unter Bezugnahme der o. g. Umgebungsbebauung somit in die Umgebung ein.

Die Errichtung von 8 Stellplätzen in einer Garage mit Duplexparkern ist nach der gdl. Kfz-Stellplatzsatzung nicht möglich. Gem. Festsetzung Nr. IV.1 sind bei Wohnnutzung dienenden Einzelhäusern mehr als 7 Stellplätze (ohne Besucherstellplätze) nachzuweisen, so sind diese komplett in einer Tiefgarage unterzubringen. Die gdl. Kfz-Stellplatzsatzung ist entsprechend einzuhalten.

8. Sind für Variante 4 unter Einhaltung der Abstandsflächen die dargestellte Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,70 m planungsrechtlich zulässig?

Variante 4 fügt sich in Bezug auf eine geplante Wandhöhe von 6,50 m in die Umgebung ein. Eine Firsthöhe von 10,70 m ist in der Umgebung nicht mehr vorzufinden und fügt sich daher nicht in die Umgebung ein.

Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist einzuhalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**6. Untere Läng 4b, 4c; Bauantrag zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1663/33, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung des Bezugsfalls Waldstr. 32 - 32 b das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**7. Münchener Str. 4; Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 48/3, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

**8. Dornierstr. 3; Bauantrag zur Erweiterung der Interims-Rettungswache auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/72, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Eine Befreiung von Festsetzung Nr. 5.1 - Flachdach mit extensiver Dachbegrünung wird unter der Maßgabe einer Befristung von 42 Monaten befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**9. Hirtackerweg 6; Bauantrag zur Errichtung eines Reiheneckhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 551/4, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden befürwortet:

- Punkt 5.2 - Dachfenster
- Punkt 5.3 - Dacheindeckung
- Punkt 5.4 - Glasfläche Fenster
- Punkt 7.1 und 7.3 - Garagen
- Punkt III (1. Teiländerung) - Höhe Fertigfußboden, Geländeaufschüttung

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**10. Hirtackerweg 8; Bauantrag zur Errichtung eines Reihenmittelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 551/5, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden befürwortet:

- Punkt 5.2 - Dachfenster
- Punkt 5.3 - Dacheindeckung
- Punkt 5.4 - Glasfläche Fenster
- Punkt III (1. Teiländerung) - Höhe Fertigfußboden, Geländeaufschüttung

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**11. Hirtackerweg 10; Bauantrag zur Errichtung eines Reiheneckhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 551/6, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden befürwortet:

- Punkt 5.2 - Dachfenster
- Punkt 5.3 - Dacheindeckung
- Punkt 5.4 - Glasfläche Fenster
- Punkt 7.1 und 7.3 - Garagen
- Punkt III (1. Teiländerung) - Höhe Fertigfußboden, Geländeaufschüttung

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**12. 1. Änderung des Bebauungsplanes "DAV-Kletterzentrum zwischen Grundschule Süd und Frühlingstraße" für die Grundstücke Fl.Nrn. 209/2 und eine Teilfläche aus 209/1, Gemarkung Argelsried“;**

**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 08./ 14.02.2023 und beschließt (die Ausführungen unter „Sachverhalt“ sind Bestandteil der Beschlussfassung):

1. Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 22.03.2022 (inkl. dessen Begründung i.d.F.v. März 2022) 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 1

**13. Gemeinde Weßling, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seeweg, Hotel zur Post, Bahnhofstraße und An der Grundbreite“; Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 13 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 16.02.2023 und beschließt:

Der Gemeinde Weßling ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching durch vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

**14. Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente LED Leuchten, Vergabe Planungsleistung**

Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag an **EVF- Energievision Franken GmbH**, Schwarzenbacher Straße 2, 95237 Weißdorf mit einer Auftragssumme von **114.096,75€** brutto zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

**15. Verschiedenes**

**15.1 Freiflächenphotovoltaikflächen**

Erster Bürgermeister Walter stellt dem Gremium einen Übersichtslageplan der förderfähigen Freiflächenphotovoltaik-Flächen für die Gemeinde Gilching vor, welche einerseits nach § 35 BauGB und andererseits nach EEG 2023 umsetzbar sind.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:43 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Wastian  
Schriftführerin

