

GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

Sitzungstermin:	Montag, den 26. Juni 2023
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:58 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderätin	Katharina Beiwinkler
Gemeinderat	Wilhelm Boneberger (ab TOP 4) (Vertreter für Stefan Hartmann)
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderätin	Diana Franke
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Karin Keil
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer
Gemeinderat	Peter Unger

Nicht anwesend:

Gemeinderat	Manfred Herz (entschuldigt)
-------------	-----------------------------

Gesetzliche Mitgliederzahl:	11
Anwesend bei Beginn der Sitzung:	9
Ab TOP 4:	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 22.05.2023

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 22.05.2023 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

2. Nähe Rottenried 3a; Bauantrag zur Errichtung eines Schafstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 2212, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird unter der Maßgabe der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

3. Almersweg 18; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Dachflächenfenstern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1440/20, Gem. Gilching

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Dachflächenfensters auf der Südseite des Satteldaches mit einer Breite von 1,10 m und einer Höhe von 2,70 m sowie der Errichtung eines Dachflächenfensters mit Aufkeilrahmen auf der Nordseite des Satteldaches mit einer Breite von 1,10 m und einer Höhe von 2,70 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

4. **Starnberger Weg 12; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1488/2, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt, da die festgesetzte Traufhöhe/Wandhöhe sowie Dachneigung nicht eingehalten werden.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- *Die Formulierung der Traufhöhe ist zu unklar, daher wird folgende Frage gestellt: Ist eine Wandhöhe von 6,50 m planungsrechtlich zulässig?*

Im Bebauungsplan „Starnberger Weg“ sind unter Festsetzung Nr. 5 h) Traufhöhen geregelt. Die Traufhöhe für zweigeschossige Gebäude (wie beantragt) darf max. 6,3 m betragen.

Definition Traufhöhe:

Unter „Traufhöhe“ wird im Allgemeinen die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden (Aussage des OVG Münster). Diese Höhe würde allerdings richtiger als „Wandhöhe“ bezeichnet.

Dementsprechend ist die im Bebauungsplan „Starnberger Weg“ festgesetzte Traufhöhe als sog. Wandhöhe zu sehen.

Die beantragte Wandhöhe von 6,50 m entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Starnberger Weg“. Bezugsfälle, bei denen eine Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe/Wandhöhe erteilt wurde, liegen im Bebauungsplangebiet aktuell nicht vor.

Eine Befreiung wird **nicht** erteilt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

- *Ist es korrekt, dass die GFZ für dieses Grundstück obsolet ist?*

Mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 26.08.2014 ist der Bebauungsplan „Starnberger Weg“ im Bereich Starnberger Weg, Zugspitzstraße, Watzmannstraße, Weißlinger Straße und Römerstraße hinsichtlich der Geschossflächenzahl nicht mehr eingehalten. Auf Grund der zahlreichen Überschreitungen führt dies im vorgenannten Bereich dazu, dass die festgesetzte GFZ nicht mehr zu verwirklichen ist und somit nicht mehr anwendbar ist.

- *Ist der Ausbau des Dachgeschosses planungsrechtlich zulässig und dafür die notwendige Befreiung erteilt?*

Mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 23.11.2020 wurde festgestellt, dass die Festsetzung A. 3 c) hinsichtlich der Regelung „Dachgeschossausbau ist nicht zulässig“ obsolet und somit nicht mehr anwendbar ist.

- *Wird eine Befreiung von der Kniestockhöhe von 25 cm erteilt, wenn die vorgenannte Wandhöhe eingehalten wird?*

Im Bebauungsplangebiet liegen bereits Befreiungen bzgl. geringfügiger Überschreitungen der festgesetzten Kniestockhöhe vor (Almersweg 16, 16a, Wen-

delsteinstr. 5). **Die festgesetzte Traufhöhe/Wandhöhe von 6,3 m gem. Bebauungsplan ist jedoch einzuhalten.**

- *Ist die Errichtung von Gauben planungsrechtlich zulässig und wird dafür die notwendige Befreiung erteilt?*

Im Bebauungsplangebiet liegt bereits ein Bezugsfall (Watzmannstr. 25) vor, bei dem bei einem 2-geschossiges Gebäude eine Gaube genehmigt wurde. Eine Befreiung zur Errichtung einer Gaube - wie im Bezugsfall - ist daher möglich.

- *Auf Grund der barrierefreien Thematik wird gefragt, ob eine Befreiung von der Festsetzung, dass der Erdgeschossfußboden im Eingangsbereich 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen muss, erteilt wird?*

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits gleichartige Befreiungen erteilt (Römerstr. 113, 113a). Eine Befreiung von der festgesetzten Höhe des Erdgeschossfußbodens wird befürwortet.

- *Wenn der im B-Plan dargestellte Baum auf dem Baugrundstück gedacht sein sollte, dann wird die Frage gestellt, ob dieser Baum auf Grund der angedachten Planung für die Stellplätze an dieser Stelle auch an anderer Stelle gepflanzt werden kann.*

Der im Bebauungsplan „Starnberger Weg“ festgesetzte Baum kann auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Hierfür wird eine Befreiung befürwortet.

- *Ist eine Dachneigung von 35 Grad planungsrechtlich zulässig?*

Gem. Bebauungsplan sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Dächer mit einer Dachneigung von 23 bis 30 zulässig.

Im Bebauungsplangebiet wurde bei zweigeschossigen Gebäuden noch keine Befreiung von der festgesetzten Dachneigung erteilt. Die Festsetzung ist daher einzuhalten, eine Befreiung wird **nicht** befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0

5. Karolingerstr. 10; Bauantrag zur Errichtung von 4 Reihenhäusern (Quattrohaus) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1329/11, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung des Bezugsfalls Karolingerstr. 24 das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0

6. Am Erdäpfelgarten 9; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1714/15, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Bezugsfälle Am Erdäpfelgarten 3 + 3a sowie Am Erdäpfelgarten 13 das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

7. Waldstr. 2; Antrag auf Nutzungsänderung eines Ateliers zu einer Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1653/4, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

8. Waldstr. 7; Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1653/26, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung des Bezugsfalls Waldstr. 2 das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

9. Am Römerstein 53; Bauantrag zur Sanierung und Erweiterung des best. Autohauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 118/7, /8, 120/1, /2, /4, /5, Gem. Argelsried

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

10. Am Rinnerhof 9; Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Pensionspferdehaltung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3025/4 und 3025/5, Gem. Argelsried

Dem Vorhaben wird unter der Maßgabe der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

- 11. Bebauungsplan „ehemaliges Zelenka-Gelände“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 206/7 sowie Teilflächen aus 206, 206/1 und 209, Gemarkung Argelsried und Fl.Nrn 1632/5 sowie eine Teilfläche aus 1633/35, Gemarkung Gilching; Abwägung der während 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 vorgetragenen Einwendungen; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 13.04./ 13.06.2023 und beschließt (die Ausführungen unter „Sachverhalt“ sind Bestandteil der Beschlussfassung):

1. Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 26.09.2022 (inkl. Begründung) ist im Sinne o.g. Abwägung redaktionell zu überarbeiten und wird in der dann entstehenden Fassung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan erst dann auszufertigen und in Kraft zu setzen, wenn die privatrechtliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer des planimmanenten Grundstücks Fl.Nr. 206/7 u.a. zur Übernahme von Planungs- und sonstigen Verfahrenskosten im Sinne des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates vom 13.02.2007 abgeschlossen sind.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
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 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 vorgetragenen Einwendungen; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 19./ 30.05.2023 und beschließt (die Ausführungen unter „Sachverhalt“ sind Bestandteil der Beschlussfassung):

1. Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 27.02.2023 (inkl. Begründung) ist im Sinne o.g. Abwägung redaktionell zu überarbeiten und wird in der dann entstehenden Fassung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und in Kraft zu setzen sowie den zwischen der Gemeinde und dem DAV geschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 23./ 26.01.2023 umzusetzen (u.a. Übernahme der Planungskosten).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0

13. Gemeinde Weßling: Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplanverfahren TöB Bebauungsplan "Kiesabbau St. Gilgen" 3. Änderung

Der beschließende Bauausschuss nimmt die dieser Beschlussvorlage beigefügte Stellungnahme der Gemeinde Gilching vom 15.06.2023 zur „3. Änderung des Bauungsplanes „Kiesabbau St. Gilgen“ in der Gemeinde Weßling, hier: Frühzeitige Beteiligung“ zur Kenntnis und stimmt dieser zu. Die Planungen der Gemeinde Weßling werden abgelehnt. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Beschlussauszug an die Gemeinde Weßling zu übermitteln.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0

14. Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:58 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter
Erster Bürgermeister

Wastian
Schriftführerin