



## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

---

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Montag, den 22. Januar 2024</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	<b>18:00 Uhr</b>
<b>Sitzungsende:</b>	<b>18:32 Uhr</b>
<b>Ort, Raum:</b>	<b>Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching</b>

---

### Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderätin	Diana Franke
Gemeinderat	Manfred Herz (ab TOP 4)
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Karin Keil
Gemeinderat	Harald Schwab
Gemeinderat	Peter Unger
Gemeinderat	Matthias Vilsmayer (ab TOP 5) (Vertreter für Pia Vilsmayer)
Gemeinderat	Christian Winklmeier (Vertreter für Kerstin Königbauer)

<b>Gesetzliche Mitgliederzahl:</b>	<b>11</b>
<b>Anwesend bei Beginn der Sitzung:</b>	<b>9</b>
<b>Ab TOP 4:</b>	<b>10</b>
<b>Ab TOP 5:</b>	<b>11</b>

<b>Schriftführer:</b>	<b>Wastian</b>
-----------------------	----------------

## **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 11.12.2023**

GR Fiegert bittet um Korrektur des Tagesordnungspunktes 12.1 der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2023 dahingehend, dass sein Hinweis auf die unzureichende Baugrubensicherung aufgenommen wird.

Ansonsten bestehen gegen die Sitzungsniederschrift vom 11.12.2023 keine Einwände. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

### **2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

Venusstraße 9

Genehmigungsfreistellung zur Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit Garage

### **3. Kirchgasse 14a; Bauantrag zum Anbau eines rollstuhlgerechten Zimmers mit Nasszelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 203/4, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Bezugsfälle Am Zehentstadel 1 + 3 das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

### **4. Am Hang 2a; Bauantrag zum Anbau eines Schlafraumes sowie Windfangs auf dem Grundstück Fl.Nr. 1235/3, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung des Bezugsfalls Am Steinberg 13, 13a das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

**5. Am Steinberg 20; Bauantrag zur Errichtung eines Ersatz-Anbaus an einem freistehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1211/2, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt.  
Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 - 8 BauGB liegt nicht vor. Zudem ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten. Des Weiteren wird die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und das Vorhaben widerspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gilching

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

Der Antrag ist somit abgelehnt.

**6. Am Römerstein 40; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 29 + 30, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist es möglich, einen Baukörper von 30,30m x 9,99m zu errichten?

In der Umgebung (Dorfstr. 1a und 6a sowie Am Römerstein 38) finden sich Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 664 m<sup>2</sup>.

Der Baukörper mit 30,30m x 9,99m und somit einer überbauten Fläche von 302,69 m<sup>2</sup> fügt sich im Hinblick auf die Grundfläche in die Umgebung ein.

2. Ist es möglich, ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) wie beim Nachbargrundstück „Am Römerstein 38“ zu errichten?

In Bezug auf das Gebäude „Am Römerstein 38“ fügt sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) in die Umgebung ein.

3. Ist es möglich, ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten zu errichten?

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich.

4. Ist es möglich, eine Tiefgarage zu errichten?

Gem. der gemeindlichen Kzf-Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching ist bei mehr als 7 erforderlichen Stellplätzen eine Tiefgarage zu errichten. Diese ist somit nach Satzung für das geplante Vorhaben zwingend erforderlich.

5. Ist es möglich, die Tiefgaragenrampe in der Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses zu errichten?

Ob die Errichtung der Tiefgaragenrampe innerhalb der Abstandsflächen des Mehrfamilienhauses nach Bayerischer Bauordnung möglich ist, ist bauordnungsrechtlich durch das Landratsamt Starnberg zu prüfen.

6. Ist es möglich, die Tiefgaragenrampe mit 20% Gefälle zu errichten?

Eine Abweichung bzgl. der Rampenneigung ist bauordnungsrechtlich und daher vom Landratsamt Starnberg zu prüfen.

7. Kann der Längsparker an der Dorfstraße wie geplant gebaut werden?

Die Lage des angegebenen Längsparkers an der Dorfstraße ist nach Rücksprache mit dem gdl. Tiefbauamt so möglich. Aufgrund der bestehenden Grüninsel (mit Baum) und der dadurch aufgeteilten Fahrbahnseiten ist ein Befahren des Stellplatzes nur aus Richtung der Straße „Am Römerstein“ kommend möglich. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs wird daher nicht gesehen.

8. Kann die Abstandsfläche in Richtung Straße „Am Römerstein“ auf das Gemeindegelände (Grünstreifen) mit der Flurnummer 31 ragen und kann diese von der Gemeinde übernommen werden? Die Abstandsfläche ragt nicht auf den Gehweg/Straße.

Gem. Planfeststellungsbeschluss vom 03.08.2016 zur Westumfahrung der Gemeinde Gilching ist die Straße „Am Römerstein“ abgestuft worden zu einer Gemeindestraße. Nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) teilen sich Gehwege, welche parallel mit der Straße gleichlaufen und denselben Anfangs- und Endpunkt haben, die gleiche Straßenklasse. Dies bedeutet, dass auch der Gehweg eine öffentliche Verkehrsfläche ist. Ebenso verhält es sich mit dem sog. Straßenbegleitgrün. Dies ist nach dem BayStrWG ein Bestandteil der Straße und wird entsprechend in die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche mit aufgenommen.

Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Im vorliegenden Fall ist eine Übernahme der Abstandsfläche von der Gemeinde Gilching nicht nötig, da sich diese gänzlich auf einer öffentlichen Verkehrsfläche nach dem BayStrWG befindet.

9. Ist es möglich, ein Mehrfamilienhaus mit einer Wandhöhe von max. 9,30 m zu errichten?

In der Umgebung (Am Römerstein 38) wurde ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 10,10m genehmigt.

Die geplante Wandhöhe von 9,30m fügt sich somit in die Umgebung ein.

10. Ist es möglich, ein Mehrfamilienhaus mit einer Firsthöhe von max. 13,00 m zu errichten?

In der Umgebung (Am Römerstein 38) wurde ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 13,50m genehmigt.

Die geplante Firsthöhe von 13,00m fügt sich somit in die Umgebung ein.

Ist auf den Flurnummern 29 und 30 der Gemarkung Argelsried...

11....eine maximale GRZ I von 0,364 möglich?

12....eine maximale GRZ II von 0,787 möglich?

13....eine maximale GFZ von 0,938 möglich?

Die GRZ sowie GFZ sind nach § 34 BauGB kein Einfüguungskriterium.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**7. Fuchsgraben 3; Bauantrag zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1633/32, Gemarkung Gilching**

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Bezugsfälle Fuchsgraben 8 und Melchior-Fanger-Straße 39 das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**8. Bebauungsplan "Westlich St. Gilgen III" für die Fl.Nrn. 3209 und 3202 Tfl. (Weßlinger Straße), Gemarkung Gilching, Fortführung des Bebauungsplanverfahrens**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachverhalt Bebauungsplan „Westlich St. Gilgen III“ für die Fl.Nrn. 3209 und 3202 Tfl. (Weßlinger Straße), Gemarkung Gilching.
2. Der Bauausschuss stimmt der Fortführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens „Westlich St. Gilgen III“ für die Fl.Nrn. 3209 und 3202 Tfl. (Weßlinger Straße), Gemarkung Gilching zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen billigungsfähigen Planentwurf durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeiten zu lassen.
4. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 3

GR Unger bittet um namentliche Nennung seiner Gegenstimme.

**9. Weißlinger Straße; Antrag auf Teilabgrabungsgenehmigung für Kiesabbau im Trockenabbauverfahren auf den Fl.Nrn. 3218 TF, 3218/2, 3219, 3220 TF und 3187/4 TF, Gem. Gilching**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 3

GR Unger bittet um namentliche Nennung seiner Gegenstimme.

**10. Baukostenvereinbarung Sonnenstraße**

1. Die Vereinbarung mit Anlagen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vereinbarung mit den Gemeindewerken KU und dem Amperverband zu schließen.
3. Das Ingenieurbüro BERNARD Gruppe ZT GmbH wird beauftragt, im Vorfeld einen Straßenquerschnitt zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**11. Widmung von Verkehrsflächen**

Folgende Strecken/Teilflächen werden gem. Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 53 Nr. 1 BayStrWG als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet:

Bezeichnung: Weg Nähe St. Gilgen, westlich der Westumfahrung

Straße: Feld- und Waldweg, nicht ausgebaut

bestehend aus Fl.Nrn.: 3222/4 Tfl., 3022/21 Tfl., 3022/2 Tfl., 3022/19, 3022/20, 3192/9,

3193/5, 3194/5, 3195/5, 3196/5, 3197/6 und 3197/7, jeweils Gemarkung Gilching

Anfangspunkt: östliche Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 3221/2, Gemarkung Gilching

Endpunkt: südliche Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 3176/1, Gemarkung Gilching

Länge: 224 m

Baulastträger: Die jeweiligen Beteiligten der Fl.Nrn. 3221/2, 3222/2, 3022/2, 3022/11, 3022/3, 3193, 3194/4, 3195/4, 3196/4, 3197/5, 3197 und 3176/1

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**12. Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:32 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Wastian  
Schriftführerin