

GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Gilching

Sitzungstermin:	Montag, den 14. März 2016
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:10 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, Sitzungssaal, Rathausstr. 2, Gilching

Anwesend sind:

1. Bürgermeister	Manfred Walter
Gemeinderat	Christian Bauer (ab TOP 13)
Gemeinderätin	Rosa Maria Brosig
Gemeinderätin	Eva Hackstein
Gemeinderätin	Dorothea Heutelbach (Vertreter für Manfred Herz)
Gemeinderätin	Susanne Meier
Gemeinderat	Thomas Reich
Gemeinderat	Peter Unger (ab TOP 4)
Gemeinderat	Paul Vogl

Gesetzliche Mitgliederzahl: 9
Anwesend bei Beginn der Sitzung: 7

Schriftführer: Sonja Wastian

Vor Eintritt in die Beratungen stellt der 1. 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 15.02.2016

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 15.02.2016 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 0

2. Brucker Str. 65; Bauantrag zur Errichtung von 3 Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 227, /6, /8, /9, /10, /11, Gem. Gilching

Unter der Maßgabe, dass sich die Firsthöhe in den Bestand einfügt, wird dem Bauvorhaben planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 0

3. Auweg 6; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 150/2, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 0

4. Cecinastr. 1; Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1559, Gem. Gilching

Der beantragten Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 4 m kann nicht zugestimmt werden, da planungsrechtliche Belange entgegenstehen.

Analog zu den im Bebauungsplan möglichen Wintergärten wird jedoch einer Tiefe von 3 m im Wege der Befreiung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

5. Sonnenstr. 87; Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1704/118, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

6. St. Gilgen 3 d + 3 e; Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3035/5 u. 3035/22, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

7. St. Gilgen 3 f + 3 g; Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn 3035/6 u. 3035/22, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

8. St. Gilgen 3 h + 3 i; Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3035/6, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

9. Flugplatzstr. 7a; Bauantrag zur Erweiterung des best. Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 3248/60, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

10. Am Buchenstock 25a; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1662/21, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt, da sich die überbaute Fläche geringfügig nicht in die Umgebung einfügt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist ein Gebäude mit UG, EG, OG und DG mit den planlich aufgezeigten Außenmaßen des Wohngebäudes bei Einhaltung der Abstandflächen möglich:

Hauptbau $A1+A2= L=2 \cdot 9,115$ und $B = 12,245$ m

Zwischenbau $B= L=1 \cdot 6,74$ und $B = 8,24$ m

In der näheren Umgebung ist eine überbaute Fläche von 266,80 qm vorzufinden. Somit fügt sich die geplante Fläche von 278,75 qm nicht mehr in die Umgebung ein.

2. Sind die planlich aufgezeigten Höhen des Wohngebäudes möglich:

WH-Hauptbau $A1+A2=$ je 6,08m und WH-Zwischenbau $B= 7,54$ m / Firsthöhe

$A1+A2+B= 10,50$ m

Die aufgezeigten Höhen sind möglich.

Bezug: Am Buchenstock 35 Fh 10,50 m, Wh 7,50 m

3. Die Bebauung des 1.032 qm großen Grundstücks würde folgende Daten erbringen:

GR ohne TG-Außenbereich = max. 278,78 qm / GRZ Max. 0,270

Wohnungseinheiten = max. 8 WE

Wohnflächen = ca. 600 qm

Sind o.g. Daten für das Grundstück vertretbar.

Die überbaute Fläche fügt sich nicht in die Umgebung ein (s. Nr. 1).

Unter Einhaltung der gdl. Stellplatzsatzung sind 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück möglich.

Es ergeht der Hinweis, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung sowie die Fahrradabstellplatzsatzung einzuhalten sind. Die Einhaltung der gemeindlichen Satzung sowie des Bebauungsplanes „Stellplatzsatzung“ war nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid und konnte somit nicht geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

11. Münchener Straße 20, Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung der "Brennerei Argelsried" auf dem Grundstück Fl.Nr. 71, Gemarkung Argelsried

Der Nutzungsänderung der ehemaligen Brennerei im planungsrechtlichen Außenbereich wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Die ehemaligen Räume der Kartoffelbrennerei sollen künftig zum Brauen von Bier und den dazu notwendigen Nebenräumen (Lagerfläche, Büro, Verkostungsraum, Personalräume, WC ...) genutzt werden. Wird dieser Nutzungsänderung zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Die ehemalige Brennmeisterwohnung im 1.0G soll umgebaut und entsprechend den aktuellen Anforderungen (Brandschutz, EnEV,) saniert werden. Wird diesem Vorhaben und der Nutzung der bestehenden Wohnung zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Die Betriebsräume der ehemaligen Brennerei im 1.0G sollen zu einer 2. Wohnung umgebaut werden. Wird dieser zusätzlichen Wohnung zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Der Dachstuhl muss entsprechend den aktuellen statischen und brandschutztechnischen Anforderungen saniert ggf. neu errichtet werden. Wird diesem Vorhaben zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Im Dachgeschoss soll weiterer kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden. Wird der Errichtung von 2 zusätzlichen Wohnungen im DG zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Alternativ sollen im DG anstatt der 2 Wohnungen 1-2 Gewerbeeinheiten (Büro, Atelier, ...) errichtet werden. Wird diesem Vorhaben zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Im den Kellerräumen soll eine Hackschnitzelheizung errichtet werden, welche auch als Nahwärmeheizung mit Erschließung der umliegend Bebauung ausgebaut werden kann. Wird diesem Vorhaben zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung und Errichtung einer Hackschnitzelheizung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung der Brennerei keine Bebauung existiert und auch künftig nicht realisiert werden soll.

- Gebäude - Kartoffellagerhalle (Frontgebäude)*

Die ehemalige Kartoffellagerhalle, sowie die nicht benötigten Kellerräumen sollen als La-gerfläche für Firmen dienen. Wird dieser Nutzung zugestimmt?

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

- Aktuell wird ein Konzept zur Nutzung der Lagerhalle als Landmarkt für den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten (Milch, Eier, Kartoffel. ..) erarbeitet. Wird einer solchen Nutzung zugestimmt?*

Der Nutzungsänderung wird im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB zugestimmt.

Es ergeht der Hinweis, dass ein Bauleitplanverfahren für die Nutzungsänderung der Brennerei aus planungsrechtlichen Gründen für den Außenbereich nicht in Betracht kommt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 0

GRin Brosig nahm wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil.

12. Zeppelinstr. 26; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Büro- und Produktionsgebäudes mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 192/60, /61, /113, /114, /115, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die eingereichten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Darf die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gilching-Süd“ (Punkt 3.2.2) festgesetzte zulässige Wandhöhe von 9,65 m überschritten werden, um dadurch in Teilbereichen drei nutzbare Bürogeschosse zu realisieren und in den zweigeschossigen Hallenbereichen möglicherweise nachträglich eine Dreigeschossigkeit realisieren zu könne, um beispielsweise Meisterbüros übereinander anzuordnen.

Die geplante Wandhöhe beträgt 10,50 m

Vgl. Anlage E.3 Schematische Ansichten und Schnitte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. 3.2 ff sind einzuhalten.

2. Ist es bauplanungsrechtlich möglich, im Bereich der Verlängerung der Dornierstraße auf Fl.Nr. 192/101 (Eigentümer EADS Real Estate Dornier Grundstücke GmbH & Co.KG) 10 Stellplätze zu errichten?
Vgl. Anlage E.1 Lageplan

Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Sind die Technikflächen auf dem Dach, insbesondere Rückkühler für die Produktion, bauplanungsrechtlich zulässig, wenn diese in Abweichung von den Vollzugshinweisen vom 13.11.2010 und deren Präzisierung vom 27.03.2012 eine Fläche von 9,5% der darunter liegende Grundfläche und 4,00 m Höhe habe?
Vgl. Anlagen E.2 Schematische Darstellung, E.3 Schematische Ansichten und Schnitte

Auf die Vollzugshinweise wird hingewiesen. Eine Abweichung hiervon wird nach Prüfung im Genehmigungsverfahren in Aussicht gestellt.

4. Ist eine bauliche Ausnutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück inklusive Bauabschnitt I (BAI) von
 - a) GRZ = max. 0,55 bauplanungsrechtlich zulässig?
 - b) GFZ = max. 1,25 bauplanungsrechtlich zulässig?
 - c) BMZ = max. 5,64 bauplanungsrechtlich zulässig?Vgl. Anlage F.1 GRZ/GFZ/BMZ-Berechnung

Der Bebauungsplan sieht nur eine GRZ und Gebäudehöhen vor.
Der Gebäudetyp II lässt eine GRZ bis 0,6 zu.

5. Darf die im BAI außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des sogenannten Sichtdreiecks (Punkt 8.3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gilching Süd“) geplante Tiefgaragenrampe unterirdisch verlängert werden, um auch unter dem BA II eine separate Tiefgarage umsetzen zu können)

Ebenso wie bereits für BAI gilt es hinsichtlich des Gebäudegrundrisses den Anforderungen des Nutzers Rechnung zu tragen. Hierzu gehört ein optimierter Produktionsablauf und die Unterbringen einer Vielzahl großer und schwerer Spezialmaschinen im Erdgeschossbereich. Aus diesem Grund wird die gesamte Baufeldbreite für Produktionszwecke benötigt und die Tiefgaragenrampe seitlich, d.h. außerhalb der Baugrenzen angeordnet.
Vgl. Anlagen F.2 Stellplatznachweis, E.2 Schematische Darstellung, E.5 Grundriss UG

Eine Befreiung für die unterirdische Verlängerung der Tiefgarage außerhalb des Bauraumes wird in Aussicht gestellt, sofern die zulässige GRZ eingehalten und der Bereich begrünt wird.

Es ergeht der Hinweis, dass die ausreichende Erschließung bis Baubeginn gesichert sein muss.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 6
Ablehnung: 2

13. Energiezentrale im Gewerbegebiet Gilching Süd

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Mit dem Bauherrn sind Gespräche zur Erörterung eines anderen Standortes zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 1

14. Bebauungsplan „Ortsmitte“ für den Bereich nordöstlich der Römerstraße für die Fl.Nrn. 1322/6 Tfl., 1259 Tfl., 1247 Tfl., 1247/15, 1249/3, 1259/10, 1259/21, 1259/2 Tfl., 1248/6, 1246/2, 1246/3, 1246/4, 1246/5, 1245/4, 1259/4, 1259/1 Tfl., 1259/5, 1259/6 Tfl., 1259/11 Tfl., 1240/6 Tfl., 1238, 1239/4, 1240 Tfl., 1244, 1240/9, 1235/5 und 1235/6; jeweils Gemarkung Gilching; erneuter Billigungsbeschluss und Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB

GRin Brosig stellt den Antrag, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ zurückzustellen, bis der Gemeinde das beauftragte hydrogeologische Gutachten des Büros BGU Dr. Schott & Dr. Straub GbR zur Planung vorliegt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 3

Ablehnung: 6

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Im Weiteren erging dann folgender Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Sitzungsvorlage der Verwaltung vom 02.03.2016 und beschließt in Ergänzung zur zugehörigen Beschlussfassung aus der Sitzung vom 16.11.2015:

1. Die mündlichen Ausführungen der Verwaltung in der Sitzung zu den über die Beschlussfassung vom 16.11.2015 hinausgehenden inhaltlichen Planüberarbeitungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 15.06.2015 (inkl. dessen Begründung i.d.F.v. Juni 2015) ist um die unter Nr. 1 fallenden Planüberarbeitungen zu ergänzen und wird in der dann entstehenden Fassung gebilligt.
3. Aus dem beim Büro BGU Dr. Schott & Dr. Straub GbR, Starnberg beauftragten hydrogeologischen Gutachten resultierende Auflagen und Festsetzungsvorschläge sollen im Rahmen des zeitlich nachfolgenden Abwägungsvorgangs zur anstehenden 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 beraten und bedarfsweise beschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 2

15. Gemeinde Alling; 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2069" i.d.Fassung vom 26.01.2016; Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter am Ortsrand der Gemeinde Alling wird Kaufkraft aus der Gemeinde Gilching abziehen und insbesondere den Einzelhandel im Gilchinger Altdorf in seiner Existenz und eine verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Gilching gefährden. Es ist keineswegs so, wie in der Begründung dargestellt, dass der geplante Lebensmitteldiscounter in Alling mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm die Versorgung der Gemeinde Alling ergänzen soll. Der Markt am Ortsrand der Nachbargemeinde zielt auf die Abschöpfung von Kaufkraft aus der Gemeinde Gilching ab. Der motorisierte Individualverkehr auf der Staatsstraße wird weiter zunehmen und fußläufige Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Gilching werden in ihrer Existenz gefährdet. Die Planungen sind daher abzulehnen. Stattdessen wird ein Einzelhandelsentwicklungskonzept gefordert, welches die Auswirkungen von weiteren Einzelhandelsmärkten am Ortsrand auch hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung darstellen kann.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4
Ablehnung: 5

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Daraufhin wurde folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt:

Die Gemeinde Gilching erhebt keine Einwendungen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2069“ der Gemeinde Alling.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 5
Ablehnung: 4

16. Fassadensanierung James-Krüss-Grundschule; hier: Vergabe Sanierung Wärme-Dämm-Verbundsystem

Der Auftrag für die Sanierung des Wärmedämmverbundsystems in Höhe von brutto 306.342,89 EUR wird an die Firma Hörmannshofer, Pöttmes erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

17. Photovoltaik für Erweiterung James-Krüss-Grundschule

Nach eingehender Erörterung wurden folgende Beschlüsse zur Einzelabstimmung gestellt:

1. Der Haupt und Bauausschuss beschließt den Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Erweiterungsgebäude der James-Krüss-Grundschule.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

2. Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Finanzausschuss dafür 40.000 Euro in den Haushalt 2017 einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4
Ablehnung: 5

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Alternativ zu 2.:

- 2.b Die Verwaltung wird beauftragt Verhandlungen mit der Energiegenossenschaft Fünfseenland aufzunehmen um die Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch in Bürgerbeteiligung zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 2

18. Wasserwerk Gilching; Photovoltaik-Anlage am Brunnen V

Der Haupt- und Bauausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Einholung einer Baugenehmigung für den Bau einer Photovoltaikanlage am Standort des Brunnen V wird zugestimmt.
2. Als Grundlage für die weitere Planung soll die Variante 3 verwendet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach vorliegen der Baugenehmigung, die beschränkte Ausschreibung für den Bau einer Photovoltaikanlage am Standort des Brunnen V in der Variante 3 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

**19. Zeitvertrag für wiederkehrende Unterhaltsarbeiten im Straßenbau
Hier: Vergabe Straßenbauarbeiten 2016**

1. Das Ergebnis der Submission vom 25.02.2016 im nicht öffentlichen Teil wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Gilching beauftragt die Firma Alfons Lammich Tief- und Straßenbau aus 82256 Fürstenfeldbruck für die Unterhaltsarbeiten im Straßenbau samt Anhang der Gemeinde Gilching, Entwässerungsarbeiten 2016 mit dem nicht öffentlichen Teil angegebenen Abschlag.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

**20. Wasserwerk Gilching;
Vergrößerung der Wasserleitung Starnberger Weg,
Görbelmoosweg bis Meginhardstraße**

Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung die beschränkte Ausschreibung für die Vergrößerung der Wasserleitung Starnberger Weg, Görbelmoosweg bis Meginhardstraße, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

21. Verschiedenes

- keine Wortmeldungen -

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **1. Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:10 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter
1. Bürgermeister

Sonja Wastian
Schriftführerin