

GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Gilching

Sitzungstermin: Montag, den 20. März 2017
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:02 Uhr
Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

Anwesend sind:

1. Bürgermeister	Manfred Walter
2. Bürgermeister	Martin Fink (Vertreter für Christian Bauer)
Gemeinderätin	Rosa Maria Brosig
Gemeinderätin	Eva Hackstein
Gemeinderätin	Susanne Meier
Gemeinderat	Thomas Reich (bis TOP 15)
Gemeinderat	Peter Unger
Gemeinderat	Paul Vogl

Nicht anwesend:

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

Gesetzliche Mitgliederzahl:	9
Anwesend bei Beginn der Sitzung:	8
Ab TOP 16:	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 20.02.2017

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 20.02.2017 werden keine Einwände erhoben.
Sie ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

2. Bekanntgabe Bauvorhaben

- Bauantrag - Am Hang 8
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Bauantrag - Flugplatzstr. 9a
Wohnhaus (DHH)
- Freistellungsantrag – Kleinfeldstraße 20
Einfamilienhaus
- Bauantrag – Landsberger Str. 49
Mehrfamilienhaus mit TiGa
- Bauantrag – Am Römerstein 53
NÄ zur Erweiterung Autohaus mit Werkstatt u. Betriebswohnungen

3. Weißlinger Str. 12; Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Stallgebäudes in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 28/5, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

4. Pähler Weg 15 a + b; Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1334/31, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

5. Am Steinberg 2 b; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Wohngebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 278, Gem. Argelsried

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die einzelnen Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Für das Vorhaben ist eine Nutzung in Form von Geschößwohnungen und/oder Reihenhäusern vorgesehen. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohnbebauung gem. § 34 BauGB auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist im Hinblick auf die Art der Nutzung möglich?

2. Ist eine Bebauung wie in Variante 01 dargestellt mit zwei Baukörpern mit einer Länge von ca. 18,0 m und einer Tiefe von je 12,5 m planungsrechtlich zulässig?

Erläuterung: Der Außenbereich wird definiert durch die Verbindung der äußeren Ecken der benachbarten Bebauungen nördlich und südlich. Die geplanten Baukörper liegen innerhalb dieser Linie.

Der rückwärtige Baukörper ist dem Außenbereich zuzuordnen. Außerdem befindet es sich im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes und würde das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Somit ist nur das vordere Gebäude mit einer Fläche von ca. 225 qm möglich.

3. Ist die dargestellte Höhenentwicklung der beiden Baukörper mit II+D, d.h. 2 Vollgeschosse mit Dach planungsrechtlich zulässig.

Eine Höhenentwicklung mit II+D ist planungsrechtlich zulässig.

4. Ist die Dachausbildung als Terrassengeschoß mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zulässig?

Die Ausbildung des Dachgeschosses als Terrassengeschoß mit Flachdach ist grundsätzlich zulässig.

5. Ist eine Verbindung der beiden Baukörper mit einem maximal 2-geschossigen Verbindungsbau, wie in Variante 1 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Der 2. Baukörper befindet sich im Außenbereich und ist planungsrechtlich nicht zulässig. Insofern erübrigt sich eine Beurteilung über einen Verbindungsbau.

6. Ist eine Bebauung wie in Variante 02 dargestellt mit zwei Baukörpern mit einer Länge von je 18,0 m und einer Tiefe von je 12,5 m planungsrechtlich zulässig?

Der rückwärtige Baukörper ist dem Außenbereich zuzuordnen. Außerdem befindet es sich im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes und würde das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Somit ist nur das vordere Gebäude mit einer Fläche von ca. 225 qm möglich.

7. Ist eine Tiefgarage auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?
Erläuterung: Die Zufahrt zur Garage verläuft mehr oder weniger horizontal von der Straße „Am Steinberg“ in das vorhandene ansteigende Gelände. Durch den ansteigenden Hang liegt die Garage vollständig im Gelände und ist von außen nicht sichtbar.

Eine Tiefgarage ist planungsrechtlich zulässig. Auf die gdl. Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

8. Ist die Abtrennung eines Teilgrundstückes für den zu bebauenden Teil wie in den Varianten 01 und 02 dargestellt planungsrechtlich zulässig?
Erläuterung: Das neu geschaffene Grundstück hätte dann die Nutzung Wohnen und die verbleibende Restfläche die Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Teilungen von Grundstücken bedürfen keiner Genehmigung. Auf gesicherte Zufahrten zu hinterliegenden Grundstücken ist zu achten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

6. Starnberger Weg 6; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1479/6 u. 1479/10, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Gleichzeitig wird

- a) eine Ausnahme zur Überschreitung des Bauraumes, sowie Überschreitung der zulässigen Grundfläche –wie im Bebauungsplan festgesetzt– zugelassen und
- b) eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 1

7. Gutenbergstr. 1; Bauantrag zur Nutzungsänderung von einer Lagerhalle für Bücher zu einer Kommissionier- und Lagerhalle für Paketprodukte auf den Grundstücken Fl.Nrn 1524 u. 1524/4, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.
Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezügl. Überschreitung der GFZ wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

8. Melchior-Fanger-Str. 31; Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1632/1, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die eingereichten fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Wird einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zugestimmt?

Einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird zugestimmt.

2. Wird einer Bebauung mit einer Grundfläche von 310 qm zugestimmt?
(Bezug: Kohlstatt 9, Grundfläche ca. 310 qm)

Einer Bebauung mit einer Grundfläche von 310 qm wird zugestimmt.

3. Wird bei einer Grundfläche von 310 qm einer Wandhöhe von 6,25 m zugestimmt?
(Bezug: Kohlstatt 9, Wandhöhe 6,25 m)

Bei einer Grundfläche von 310 qm wird einer Wandhöhe von 6,25 m zugestimmt.

4. Wird einer Bebauung mit einer Grundfläche von 305 qm zugestimmt?
(Bezug: Untere Läng 11, Grundfläche ca. 305 qm)

Einer Bebauung mit einer Grundfläche von 305 qm wird zugestimmt.

5. Wird bei einer Grundfläche von 305 qm einer Wandhöhe von 6,90 m zugestimmt?
(Bezug: Untere Läng 11, Wandhöhe 6,87 m)

Einer Grundfläche von 305 qm mit einer Wandhöhe von 6,90 m wird zugestimmt.

6. Wird einer Firsthöhe von 11,82 m zugestimmt?
(Bezug: Untere Läng 11, Firsthöhe 11,82 m)

Der genehmigte Bestand (Untere Läng 11) weist eine Firsthöhe von 11,45 m auf.

7. Wird im Hinblick auf eine mögliche Erhöhung der vorhandenen Wand- und Firsthöhe an Bestandsgebäuden durch energetische Maßnahmen wie z.B. Dämmung des Dachstuhls einer Erhöhung der beantragten Wand- und Firsthöhen um 25 cm zugestimmt?

Bei Bestandsgebäuden wird eine Erhöhung durch energetische Maßnahmen zugestimmt.

8. Wird einem Flachdach zugestimmt

Einem Flachdach wird zugestimmt

9. Wird einem Pultdach zugestimmt.

Einem Pultdach wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

9. Neubruchweg 22; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3248/40, Gem. Gilching

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die eingereichten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Wird einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zugestimmt?

Einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage wird zugestimmt.

2. Wird einer Bebauung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 310 qm zugestimmt?

Einem Wohngebäude mit einer Grundfläche von 310 qm wird zugestimmt.

3. Wird einem Satteldach mit 31 Grad Dachneigung und abgesetzten Dächern zugestimmt?

Unter Einhaltung der Höhenentwicklung wird einem Satteldach mit 31 ° zugestimmt.

4. Wird einer max. Wandhöhe von 6,40 m zugestimmt?

Einer max. Wandhöhe von 6,40 m wird zugestimmt.

5. Wird einer max. Firsthöhe von 9,90 m zugestimmt?

Einer Firsthöhe von 9,90 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

10. Dornierstr. 13; Bauantrag zur Errichtung einer Produktionshalle mit Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/132, Gem. Argelsried

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Unter Einhaltung der GRZ von 0,8 wird eine Befreiung für die Nichteinhaltung der seitlichen Randbegrünung befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

**11. Lebensmittelmarkt an der Landsberger Straße
SO Einzelhandel – Landsberger Straße für den Bereich des bestehenden Lidl-Marktes nördlich der Landsberger Straße für die Fl.Nrn. 1270, 1264/7 und 1264/45, 1702 Tfl, 1664/37 Tfl., Gemarkung Gilching**

Vorstellung eines neuen Konzeptes; Metropolfilialen

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 09.03.2017 und beschließt:

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt das Planungskonzept der Firma Lidl mit der Bezeichnung „Metropolkonzept“ zustimmend zur Kenntnis und billigt diese.
2. Mit dem Neubau eines Lidl Marktes und Tiefgarage als Ersatz für das Bestandsgebäude auf dem Gelände der Landsberger Straße mit den Fl.Nrn. 1270, 1264/7 und 1264/45, 1702 Tfl, 1664/37 Tfl., Gemarkung Gilching besteht Einverständnis.
3. Primär zu verfolgende städtebauliche und ortsplanerische Ziele sind der Neubau eines integrierten großflächigen Lebensmittelmarktes mit Tiefgarage zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Dabei ist auf eine möglichst geringe Versiegelung und auf eine gute Eingrünung sowie eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere der Fuß- und Fahrradwege, zu achten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei einem Neubau zu berücksichtigen.

4. Mit der Erstellung der Bauleitpläne wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 6
Ablehnung: 2

12. Gemeinde Weßling; Beteiligung im Bauleitplanverfahren "1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Ettenhofer Straße in Oberpfaffenhofen"

Die Gemeinde Gilching erhebt keine Einwendungen im Bauleitplanverfahren "1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Ettenhofer Straße in Oberpfaffenhofen"

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

13. Gemeinde Weßling; 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ in Weßling; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB

Der beschließende Haupt- und Bauausschuss nimmt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ in der Gemeinde Weßling zu Kenntnis. Die Gemeinde Gilching trägt im Verfahren erneut ihr gemeindeübergreifendes geplantes Trinkwasserschutzgebiet und die Schutzbedürftigkeit der Bewohner von St. Gilgen vor. Sowohl der Trinkwasserschutz als auch der Schutz der Bewohner von St. Gilgen hinsichtlich Lärm und Staub müssen gewährleistet werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

14. Gemeinde Weßling; 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Flächen für Kiesabbau westlich St. Gilgen" i.d.F.v. 24.01.2017; Beteiligung;

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt samt Anlagen erneut zur Kenntnis und beschließt erneut gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weßling „Flächen für Kiesabbau westlich St. Gilgen“ i.d.F.v. 24.01.2017 keine Einwendungen zuführen.

Der Haupt- und Bauausschuss merkt erneut an, dass die Festsetzungen der derzeit gültigen Fassung des Rekultivierungsplanes zwingend eingehalten und überprüft werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 1

15. Gemeinde Alling; Beteiligung im Bauleitplanverfahren "Mischgebiet nördlich der Flurstraße" i.d.F. vom 14.02.2017 nach § 4 Abs 1 BauGB

Die Gemeinde Gilching erhebt keine Einwendungen im Bauleitplanverfahren "Mischgebiet nördlich der Flurstraße" i.d.F. vom 14.02.2017 nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

GR Reich verließ nach Abstimmung die Sitzung.

**16. Staatsstraße 2069 - Westumfahrung Gilching
Hier: Ingenieurleistungen für Bauvorbereitung**

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt mit Anlagen zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt das Büro Wagner Ingenieure GmbH, Domagkstraße 1a aus 80807 München für die Baumaßnahme „*St 2069 – Westumfahrung Gilching: Bauvorbereitung*“ auf Grundlage des Angebotes vom 28.10.2016 mit der Angebotssumme 189.228,56 € brutto. Die Abrechnung erfolgt nach der derzeit geltenden HOAI 2013 und den tatsächlich nachgewiesenen Leistungen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 5

Ablehnung: 2

**17. Staatsstraße 2069 - Westumfahrung Gilching
Hier: Honorarangebot für Neubau von 8 Bauwerken (Unterführungen u. Sichtschutzwand)**

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt mit Anlage zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt das Büro SSF Ingenieure AG, Domagkstraße 1a aus 80807 München für die Baumaßnahme „*St 2069 – Westumfahrung Gilching – Neubau von 8 Bauwerken (Unterführungen u. Sichtschutzwand)*“ auf Grundlage des Angebotes vom 15.12.2016 mit der Angebotssumme in Höhe von 199.993,28 € brutto. Die Abrechnung erfolgt nach der derzeit geltenden HOAI 2013 und den tatsächlich nachgewiesenen Leistungen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 5

Ablehnung: 2

18. Staatsstraße 2069 - Westumfahrung Gilching
Hier: Unterstützung bei den Planungsaufgaben und Baudurchführung

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Anlage zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt das Büro SSF Ingenieure AG, Dommagkstraße 1a aus 80807 München mit den Leistungen „*Gemeinde Gilching - Tiefbauamt – St 2069 Westumfahrung Gilching; Unterstützung der Gemeinde Gilching bei den Planungsaufgaben und der Baudurchführung - Bauherrnassistenz*“ auf Grundlage des Angebotes vom 20.12.2016 und der Angebotssumme in Höhe von 95.889,25 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 5

Ablehnung: 2

19. Verschiedenes

- Es lagen keine Wortmeldungen vor. -

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **1. Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:02 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter
1. Bürgermeister

Sonja Wastian
Schriftführerin