

Sitzungsprotokoll

der 12. Sitzung des Bauausschusses
Herrsching a. Ammersee
am 07.06.2021

Öffentlicher Teil

Bürgermeister:

1. Bürgermeister Christian Schiller
3. Bürgermeister Wolfgang Schneider

Anwesend:

Gemeinderat	Thomas Bader
Gemeinderat	Michael Bischeltsrieder
Gemeinderat	Wolfgang Darchinger
Gemeinderätin	Christiane Gruber
Gemeinderat	Dr. Rainer Guggenberger
Gemeinderat	Roland Lübeck
Gemeinderat	Johannes Puntsch
Gemeinderat	Valentin Schiller
Gemeinderat	Christoph Welsch

Verwaltung:

Verwaltungsfachwirtin	Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt	Guido Finster
Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck

Protokollführer:

Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck
---------------------	----------------

Gemeinde
Herrsching a. Ammer-
see
Bahnhofstraße 12
82211 Herrsching a. A.



Zur heutigen öffentlichen Sitzung des Bauausschusses wurden sämtliche 11 Ausschussmitglieder vorschriftsmäßig eingeladen.

Erschienen sind: 11

Es hat somit mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

1. Bürgermeister Ch. Schiller eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Er gibt bekannt, dass der Gesetzgeber eine Verlängerung des § 246 Abs. 13 BauGB bis 2024 vorsieht. Dadurch ist die befristete Errichtung von mobilen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende im Außenbereich weiterhin möglich. Deshalb ist eine Behandlung der Tagesordnungspunkte 5 und 6 nicht nötig.

Tagesordnung

- 1) Genehmigung der Tagesordnung
- 2) Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 10.05.2021
- 3) Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.05.2021
- 4) Vollzug der Baugesetze;
 Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl. Nrn. 1277/19, 1277/20, 1277/3, 1277/4, 1277/21 und 1277/22 (Teil), Gachenaustraße, der Gemarkung Herrsching;
 - Behandlung der im Rahmen der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
 - Abwägungs- / Satzungsbeschluss
- 5) Vollzug der Baugesetze;
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Lochschwab Nord Ost" im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching zum Neubau des Kinderhaus am Fendlbach;
 - Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss
- 6) Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 418, Wörthseestraße 14, Gemarkung Breitbrunn;
 - Aufstellungsbeschluss
- 7) Anfrage zum Einbau einer Wohneinheit und zur Ablöse von drei Stellplätzen, Grundstück Fl. Nr. 260/3, Ladestraße 2, Gemarkung Herrsching

Sitzungsprotokoll

- | Lfd.-Nr. | Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss |
|-----------------|---|
| 8) | Tektur zum Neubau einer 3-fach Turnhalle für die Realschule Herrsching, Grundstücke Fl. Nrn. 450 und 464, Jahnstraße 12, Gemarkung Herrsching |
| 9) | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes auf der Fl. Nr. 1713, Wartaweil 38, Gemarkung Herrsching |
| 10) | Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten |
| 11) | Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters |

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Gemeinde
Herrsching a. Ammer-
see
Bahnhofstraße 12
82211 Herrsching a. A.

Öffentliche Sitzung

1) Genehmigung der Tagesordnung

Beschluss:

Mit der geänderten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

2) Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 10.05.2021

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt die in der nichtöffentlichen Sitzung am 10.05.2021 gefassten Beschlüsse bekannt:

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Wohn-
mobilstellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1630, Mühlfeld,
Gemarkung Herrsching;
- Planungsauftrag**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Vorbehaltlich der Zustimmung in der öffentlichen Bauausschusssitzung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit den Planungsleistungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten, einer Liegewiese und einer Bademöglichkeit auf dem Grundstück Fl. Nr. 1630, Mühlfeld, Gemarkung Herrsching beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Auftragsvergabe schwenkbare Höhenbegrenzer

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Beschluss:

Die Fa. Bremicker Verkehrstechnik GmbH wird zur Lieferung der schwenkbaren Höhenbegrenzer in Höhe der Angebotssumme von 4.292,09 € beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

3) Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.05.2021

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.05.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

**4) Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl. Nrn. 1277/19, 1277/20, 1277/3, 1277/4, 1277/21 und 1277/22 (Teil), Gachenaustraße, der Gemarkung Herrsching;
- Behandlung der im Rahmen der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
- Abwägungs- / Satzungsbeschluss**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

A: Öffentlichkeit

1. Rechtsanwalt Fabian Gerstner (Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek) für Frau Dr. Sibylle von Weidenbach und Herrn Christoph Edler von Weidenbach (Schreiben vom 12.05.2021)

- 1.1 Verweis auf Stellungnahme vom 26.09.2020; wird weiterhin ausdrücklich aufrecht erhalten (wesentlicher Inhalt: Bebauungsplan unwirksam, da keine sachgerechte Abwägung, Beschneidung des nach §34 BauGB zulässigen Baurechts, denkmalrechtliche Belange greifen nicht, Gestaltung und Dimensionierung sollen sich am Bestand orientieren, Unterordnung gegenüber Denkmälern nicht zu rechtfertigen, Fotos in Begründung zeigen dass die neuen Gebäude so gut wie

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

nicht sichtbar sein werden, Regulierung der Wohneinheiten erschließt sich nicht, Alternativen werden nicht aufgezeigt, Tiefgaragenzufahrt soll geprüft werden, Prüfung des für die Denkmäler festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung)

1.2 Stellungnahme vom 12.05.2021:

Wesentlicher Inhalt: Beschneidung zulässiges Baurecht nach § 34 BauGB, keine Rechtsgrundlage für die Definition von 3 Baugrundstücken; aufgrund der Größe des Grundstücks Fl. Nr. 1277/20 müsste im südlichen Bereich eine weitere Nutzung zugelassen werden; denkmalfachliche Gründe pauschal und ohne jede vertiefte Auseinandersetzung; keine Ansätze hinsichtlich Auseinandersetzung mit Wechselwirkung der Bebauung gegenüber der Denkmäler erkennbar; Festsetzung Dachform (Flachdach im Bestand und in Umgebung vorhanden); Planungsvarianten nicht ausreichend dargestellt

Abwägungsvorschlag:

Der Bauausschuss hat sich mit den vorgebrachten Einwendungen bereits in seiner Sitzung am 29.06.2020 eingehend befasst und wie folgt abgewogen:

1. Abwägungsvorschlag:

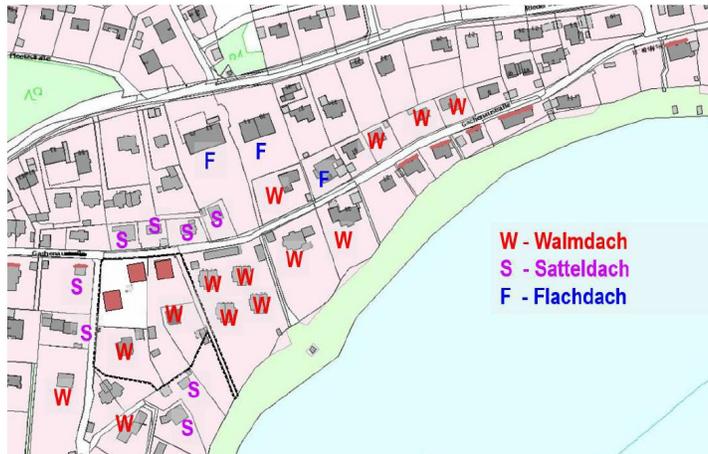
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht in einer Lage in der verschiedenen Belangen von Umwelt und Städtebau, wie z. B. Naturschutz, Wasser, Denkmalschutz, Wohnraumschaffung etc. Rechnung zu tragen ist, die besten Voraussetzungen für eine sachgerechte Abwägung, welche auch vorliegend in die Planung eingeflossen sind.

Durch die bestehenden Denkmäler im Planbereich sind die denkmalrechtlich Belange vorliegend in besonderem Maße zu prüfen. Laut Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Antrag auf Vorbescheid vom 25.01.2017 können „...denkmalpflegerische Bedenken gegen eine Bebauung nur zurückgestellt werden, ... soweit die Neubebauung maximal weit von den denkmalgeschützten Villenanwesen zur Straßen hin abgerückt wird (und damit die charakteristische Grünumgebung der beiden Villen respektieren) und soweit sich die Neubauten von ihrem Bauvolumen und insbesondere der Höhenentwicklung deutlich den Villengebäuden unterordnen.“

Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, wurde die maximal zulässige Wandhöhe von 7,00m laut Vorbescheid auf 6,50m sowie die maximal zulässige Grundfläche von 195m² lt. Vorbescheid auf 180m² reduziert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurden mit 4 Einheiten pro Gebäude entsprechend des Vorbescheidantrags beibehalten. Eine aus denkmalpflegerischen Belangen begründete Reduzierung um 15m² bzw. 7,5% der ursprünglich gewünschten Grundfläche stellt keinen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht oder eine unbegründete Beschneidung des Baurechts dar.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. **Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss**



Verteilung der Dachformen in der näheren Umgebung

Bei dem in Bezug genommenen Flachdachbungalow auf dem Denkmalgrundstück selbst handelt es sich nicht um ein Wohngebäude, sondern um einen Carport mit angeschlossenem Atelierraum. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung verbessern die Einbindung in die denkmalgeschützten Ensembles und berücksichtigen damit ebenfalls die bereits genannten denkmalpflegerischen Belange.

3. Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung der Wandhöhen, die Situierung der Baufenster sowie die generell notwendige Unterordnung der Neubauten gegenüber der bestehenden Villen resultiert aus den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zum Einwand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

4. Abwägungsvorschlag:

Die Zahl der Wohneinheiten steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den bereitzustellenden Stellplätzen und der damit zu erwartenden Versiegelung auf dem Grundstück, was einen im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigenden städtebaulichen Belang darstellt. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird die Versiegelung beschränkt und diesem Aspekt Rechnung getragen.

5. Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand wird stattgegeben. Die Begründung wird um die Alternativenprüfung ergänzt.

6. Abwägungsvorschlag:

Die Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt resultiert aus der Situierung der Baufenster. Bei der Variantenprüfung wurden diverse Erschließungsmöglichkeiten diskutiert. Mit Beschluss vom 18.12.2018

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

wurde hierbei die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes in der Variante 4 mit der Maßgabe, dass die Erschließung über die Hermann-Rainer-Straße erfolgen soll, als weitere Planungsgrundlage festgelegt.

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

7. Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird angenommen. Die beiden im Plangebiet bestehenden Villen werden hinsichtlich des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung nochmals geprüft und die betreffenden Festsetzungen ggf. korrigiert bzw. konkretisiert.

Darüber hinaus wird zur Stellungnahme vom 12.05.2021 folgendes angeführt:

Die Definition der Baugrundstücke resultiert aus der Abwägung der Stellungnahme des Kreisbauamtes und war insofern im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundfläche erforderlich.

Ein weiteres Baurecht im südlichen Teil des Grundstücks käme im Bereich des denkmalschutzrechtlich relevanten, prägenden und schützenswerten Villengarten zu liegen, was dem Planungsziel, eine maßvolle Verdichtung unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange zu ermöglichen, widerspricht.

Die Alternativenprüfung wurde laut der Abwägung Ziffer 5 in die Begründung aufgenommen. Dabei sind die diskutierten Entwürfe abgebildet und die aus der Sitzung resultierenden Änderungen und Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ausführlich dargelegt.

Die Bestandsgebäude wurden entsprechend der Abwägung Ziffer 7 geprüft und in der Folge die Grundfläche an die tatsächliche Bebauung angepasst. So wurde die Grundfläche in Baufeld 02 von 160m² auf 145m² und in Baufeld 01 von 140m² auf 120m² reduziert.

Die erneute öffentliche Auslegung war auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung beschränkt. Über die bereits behandelten Einwendungen hinaus wurden keine neuen Aspekte angeführt. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

2. Herrn Uli von Weidenbach (Mail vom 09.04.2021)

Hinweis, dass Sickerversuch unmittelbar oberhalb eines alten Erdtanks durchgeführt wurde; Befürchtung, dass der Fließweg des Wassers dadurch verändert wurde; Daher Anregung, eine wasserundurchlässige Schutzmauer im Erdreich zum Schutz des Bestandsgebäudes festzusetzen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Laut dem durchgeführten Langzeitsickerversuch (Baggerschurf) der GHB Consult GmbH vom 01.04.2021 versickerte das eingeleitete Wasser tief in den sandigen Untergrund, weit unterhalb der Gründungstiefen der Unterlieger, mit einer Fließrichtung zum Ammersee. Demnach hat der angesprochene, stillgelegte Öltank im Erdreich bei einer Einleitungstiefe von >2m unter Geländeoberkante keinen Einfluss auf die Auswertung des Langzeitsickerversuchs. Zudem wurden keine Hinweise auf aufgestauten Wasser im Bereich des Öltanks festgestellt.

Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass in dem anstehenden Boden eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund des festgestellten Wasserdurchlässigkeitswerts im Rahmen der geltenden Richtlinien möglich ist und negative Beeinträchtigungen der Unterlieger durch die Niederschlagswasserversickerung nicht zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Aufnahme von entsprechend aufwändigen Festsetzungen, wie z. B. der Verpflichtung zur Errichtung einer wasserundurchlässigen Schutzmauer, fachlich nicht notwendig sowie für den künftigen Bauherrn unverhältnismäßig. Eine Planänderung wird daher nicht veranlasst.

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom 14.05.2021)

1.1 redaktionelle Anmerkung zu Fassungsdatum

1.2 Konkretisierung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO (als Ausnahme)

1.3 deutlichere Abgrenzung der „nachrichtlichen Übernahmen“

Abwägungsvorschlag 1.1:

Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung im Planteil mit Korrektur auf das Fassungsdatum 12.07.2019.

Abwägungsvorschlag 1.2:

Zur Klarstellung der von der Gemeinde verfolgten Ziele wird die Festsetzung 1.3.1 wie folgt redaktionell ergänzt:

„Bei der Anlage von Terrassen darf die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2m überschritten werden.“

In der Begründung wird folgender Satz aufgenommen: „Entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird die Ausnahme definiert, dass bei der Anlage von Terrassen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2m überschritten werden darf.“

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag 1.3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Anpassung im Planteil. Dabei wird die nachrichtliche Übernahme als eigener Gliederungspunkt erfasst.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 06.05.2021)

- Verweis auf Stellungnahme vom 24.09.2019 (Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege erheblich berührt; Bauvolumen soll auf max. 2 Baukörper denkmalverträglichen Ausmaßes beschränkt werden mit Ziel, die für die Wirkung der Villen unabdingbare Gartenumgebung in deutlich größerem Umfang zu erhalten

Abwägungsvorschlag:

Mit den vorgebrachten Einwendungen hat sich der Bauausschuss bereits im Rahmen der letzten Abwägung in seiner Sitzung am 29.06.2020 ausführlich befasst. Es wird insofern auf die Beschlussfassung hierzu verwiesen. Demnach wird mit der vorliegenden Bauleitplanung den denkmalpflegerischen Bedenken z. B. durch maximales Abrücken von den Baudenkmalern, Einschränkungen von Wandhöhen und Grundfläche etc., entsprochen. Zusätzlich ist anzumerken, dass vor dem Hintergrund der Diskussion des zunehmenden Flächenverbrauchs durch Neuversiegelung im Außenbereich Vorhaben im Innenbereich durch Nachverdichtung der Vorrang einzuräumen ist. Die vorliegende Bauleitplanung sichert eine angemessene Nachverdichtung in diesem Sinne unter gleichzeitiger Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte.

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 12.05.2021)

- Aufgenommener Hinweis zu Starkregen irreführend
- Bitte um Übersendung des Berichts zur Niederschlagswasserbeseitigung

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird aufgenommen. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung des Hinweises Nr. 8 wie folgt:

„Schutz vor eindringendem Wasser:

Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es wird trotzdem empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu prüfen. Sollte eine Bauwasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg einzuholen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass mit wild abfließendem Wasser und Hangwasser zu rechnen ist.“

Der GHB-Bericht zur Niederschlagswasserbeseitigung wird übermittelt.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

4. AWISTA Starnberg (Schreiben vom 11.05.2021)

Hinweis auf Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum; Bitte um Korrektur der Bezeichnung des AWISTA (AWISTA-Starnberg KU) in der Begründung

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie folgt korrigiert: „Der Abfall kann über das Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft im Landkreis Starnberg, AWISTA-Starnberg KU, entsorgt werden.“

C: Abwägungs-/Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Herrsching beschließt – unter Berücksichtigung der zuvor beschlossenen redaktionellen Änderungen - aufgrund der §§ 1-4 und 8ff des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Gachenaustraße“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1277/19, 1277/20, 1277/3, 1277/4, 1277/21 und 1277/22 (Teil), Gachenaustraße, Gemarkung Herrsching, gefertigt durch das Büro AGL Prof. Dr. Pröbstl-Haider in der Fassung vom 07.06.2021 als Satzung und billigt die Begründung dazu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Gachenaustraße“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1277/19, 1277/20, 1277/3, 1277/4, 1277/21 und 1277/22 (Teil), Gachenaustraße, Gemarkung Herrsching mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

5) **Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Lochschwab Nord Ost" im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching zum Neubau des Kinderhaus am Fendlbach; - Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Lochschwab Nord Ost“ wird im Bereich des gemeindlichen Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching geändert.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Kinderhauses am Fendlbach. Grundlage für die Änderung ist der Vorentwurf des Büros Füllemann Architekten vom 19.04.2021. Darüber hinaus sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- für den Stellplatznachweis sind 24 Stellplätze oberirdisch nachzuweisen. Eine Tiefgarage ist nicht vorzusehen.
- das Gebäude soll in Holzbauweise errichtet werden.
- für den Bedarf des Kindergartens soll die Möglichkeit einer Unterstellmöglichkeit/eines Lagerraumes geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

6) Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 418, Wörthseestraße 14, Gemarkung Breitbrunn; - Aufstellungsbeschluss

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bereich des Bebauungszusammenhangs südlich der Wörthseestraße und östlich der Herrschinger Straße wird eine kombinierte Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erlassen. Einbeziehungsfläche ist hierbei der nördliche Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 418 in dem Umfang, wie er auch im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ dargestellt ist.

Ziel und Zweck der Satzung soll sein, auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 418, welcher derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, ein weiteres Baurecht zu ermöglichen und darüber hinaus den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch Klarstellung zu definieren.

Für die Einbeziehungsfläche Fl. Nr. 418 (Teil) sollen einzelne Festsetzungen zur Regelung der Höhenentwicklung (Wandhöhe, Firsthöhe) getroffen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zu fertigen und dem Bauausschuss zur Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

- 7) **Anfrage zum Einbau einer Wohneinheit und zur Ablöse von drei Stellplätzen, Grundstück Fl. Nr. 260/3, Ladestraße 2, Gemarkung Herrsching**
-

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Anfrage zur Ablöse von 3 Stellplätzen wird nicht zugestimmt, da der Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung anderweitig z. B. durch die Errichtung von Duplexgaragen erbracht werden könnte.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

GR Welsch hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

- 8) **Tektur zum Neubau einer 3-fach Turnhalle für die Realschule Herrsching, Grundstücke Fl. Nrn. 450 und 464, Jahnstraße 12, Gemarkung Herrsching**
-

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für die Tektur zum Neubau einer Dreifachturnhalle für die Realschule Herrsching, Grundstücke Fl. Nrn.- 450 und 464, Jahnstraße 12, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen des Dipl. Ing. (FH) Ulrich Köbberling vom 14.05.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sportzentrum“ hinsichtlich der Nichteinhaltung der Wandhöhe im Foyer- Bereich und der Baugrenze werden befürwortet. Bei der zweiten festgesetzten Wandhöhe handelt es sich nicht um einen Grundzug der Planung. Bei der Überdachung des Hauptzugangs handelt ein untergeordnetes Bauteil, welches ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zu liegen kommen kann.

Beide Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

**9) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes auf
 der Fl. Nr. 1713, Wartaweil 38, Gemarkung Herrsching**

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den im Vorbescheidsverfahren aufgeworfenen Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1

Das in den Bauvorlagen dargestellte Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) planungsrechtlich zulässig.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Frage 2

Das in der Bauvorlagen dargestellte Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig, sofern das Untergeschoss und das Dachgeschoss keine Vollgeschosse sind.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/2 Nein-Stimmen

Frage 3

Eine Veränderung des natürlichen Geländes zur partiellen Belichtung des Untergeschosses ist planungsrechtlich zulässig, sofern das Untergeschoss kein Vollgeschoss ist.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/2 Nein-Stimmen

Frage 4

Die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann um weiter als 50 % bis zu einer GRZ (statt 0,43) überschritten werden. Eine Befreiung wird befürwortet. Bei dieser Festsetzung handelt es sich nicht um einen Grundzug der Planung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nicht bedacht, dass fast alle Zufahrten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Länge aufweisen, welche nicht durch die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO gedeckt sind.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

10) Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Keine!

11) Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Ch. Schiller gibt bekannt, dass der Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer provisorischen Rettungswache in der Gewerbestraße bei der Verwaltung eingereicht wurde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer

Ch. Schiller
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck
Verwaltungsfachwirt