



GEMEINDE HERRSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.01.2022
Beginn: 19:03 Uhr
Ende: 19:38 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses, 82211 Herrsching

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

1. Bürgermeister Christian Schiller
3. Bürgermeister Wolfgang Schneider

Anwesend

Gemeinderat Thomas Bader
Gemeinderat Michael Bischeltsrieder
Gemeinderat Wolfgang Darchinger
Gemeinderätin Claudia von Hirschfeld In Vertretung für GR Guggenberger
Gemeinderat Alexander Keim In Vertretung für GR Puntsch
Gemeinderat Roland Lübeck
Gemeinderat Valentin Schiller
Gemeinderat Christoph Welsch

Entschuldigt:

Gemeinderätin Christiane Gruber
Gemeinderat Dr. Rainer Guggenberger
Gemeinderat Johannes Puntsch

Verwaltung

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt Guido Finster
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

Schriftführer

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse vom 06.12.2021
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 06.12.2021
3. Vollzug der Baugesetze;
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Lochschwab Nord-Ost" zur Errichtung des "Kinderhaus Am Fendlbach" im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching;
 - Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
 - Abwägungs-/SatzungsbeschlussVorlage: Bau/071/2022
4. Bauantrag zum Neubau des Kinderhauses am Fendlbach auf dem Grundstück Fl. Nr. 1250/13, Am Fendlbach 2, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/070/2022
5. Bauweise des künftigen Radweges zwischen Oberer Stocketweg und Rieder Straße
Vorlage: Bau/072/2022
6. Bauantrag zum Dachgeschossausbau mit Anhebung der Firsthöhe eines bestehenden Wohnhauses, Anbau von 2 Balkonen, Überbauung einer Terrasse und Anbau eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1621/3, Panoramastraße 14a, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/064/2021
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 111, Kientalstraße 7, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/065/2021
8. Bauantrag zur Errichtung von vier Doppelhaushälften mit 3 Carports und 5 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 222/3, Bucherweg 7, Gemarkung Breitbrunn
Vorlage: Bau/068/2022
9. Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 61 und 62, Hauptstraße 10, 10a, Gemarkung Breitbrunn
Vorlage: Bau/069/2022
10. Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
11. Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Ch. Schiller eröffnet um 19:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest. Er gibt bekannt, dass der TOP 8 „Bauantrag zum Neubau Wohnhaus und eines gewerblichen Boardinghauses“ zurückgezogen wurde. Gegen die geänderte Tagesordnung wurden keine Einwände vorgebracht.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse vom 06.12.2021

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt den in der nichtöffentlichen Sitzung am 06.12.2021 gefassten Beschluss bekannt:

**Christian Morgenstern Volksschule Herrsching a. Ammersee,
Sanierung der Außenanlagen: Auftragsvergabe zur Planung der
Umgestaltung der Außenanlagen Mittelschule und Grundschule**

Verwaltungsfachwirt Guido Finster Trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Das Büro Köppel Landschaftsarchitektur wird für die Leistungsphasen 1 – 6 in Höhe der Angebotssumme von 58.779,54 € beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt, alles weitere zu veranlassen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 06.12.2021

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2021 wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

3 Vollzug der Baugesetze; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Lochschwab Nord-Ost" zur Errichtung des "Kinderhaus Am Fendlbach" im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching; - Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen; - Abwägungs-/Satzungsbeschluss

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgebracht.

A: Öffentlichkeit:

Keine

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Starnberg (Schreiben vom 07.01.2022)

1.1 Kreisbauamt

1.1.1 Bezeichnung „...an maximal 3 Stellen“ in Festsetzung A3.4.4 zu unbestimmt

1.1.2 Klarstellung Geltung der Abstandsflächensatzung

1.1.3 Satz 2 in Festsetzung A 3.4.3 keine Rechtsgrundlage

1.1.4 Wie verhält sich A 3.4.3 Satz 1 zu A 3.4.2?

1.1.5 Voraussetzungen für Ausnahme in Festsetzung A 4.2 nicht ersichtlich

Abwägungsvorschlag 1.1.1:

Die Anregung wird angenommen. Die Formulierung zur möglichen Überschreitung der Wandhöhe durch Dachaufbauten wird redaktionell konkretisiert.

Abwägungsvorschlag 1.1.2:

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis B7 wird hinsichtlich der Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung korrigiert.

Abwägungsvorschlag 1.1.3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Festsetzung war jedoch nicht von der erneuten Auslegung umfasst. Dennoch wird festgestellt, dass an der Festsetzung in der vorliegenden Form festgehalten werden soll, da es sich bei Satz 2 um eine ergänzende Klarstellung als Auslegungshilfe hinsichtlich zulässiger Abgrabungen handelt. Diese sollen aufgrund des leicht bewegten Geländes und der Größe des Gebäudes zwar ermöglicht werden, jedoch lediglich zur notwendigen Geländemodellierung, für beispielsweise die Anlegung von Wegeflächen, ebenerdigen Ausstiegen etc.. An der Planung ergeben sich insofern keine Änderungen.

Abwägungsvorschlag 1.1.4:

Die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist in Festsetzung 3.4.2 klar definiert. Eben weil durch Festsetzung A 3.4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen ermöglicht werden und damit das Gelände nicht fest definiert werden kann, wurde zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe eine feststehende Höhenkote (OK EG-FFB) festgesetzt. Ab dieser darf die Wandhöhe max. 8m betragen, zuzüglich möglicher Abgrabungen von 0,5m sowie eventueller Dachaufbauten. Mit der Formulierung dieser Festsetzung hat sich der Bauausschuss zudem bereits im Rahmen der letzten Abwägung befasst. Auf die dortigen Ausführungen wird insofern ergänzend verwiesen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abwägungsvorschlag 1.1.5:

Die Ergänzung der Festsetzung 4.2 um das Wort „ausnahmsweise“ im Zusammenhang mit der Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beruht auf der zuletzt durchgeführten Abwägung aufgrund eines entsprechenden Hinweises des Kreisbauamtes. Die Gemeinde Herrsching geht daher davon aus, dass den Einwendungen des Kreisbauamtes mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen wurde.

1.2 Untere Naturschutzbehörde

- Festsetzungen 8.2 und 8.3 dürften überflüssig sein

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzungen redaktionell angepasst.

1.3 Untere Immissionsschutzbehörde

- Feststellung, dass durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h die Einhaltung der Festsetzungen bzw. der Berechnungsgrundlage gesichert ist.
- Redaktioneller Hinweis: Verweis auf Festsetzung 10.2 aktualisieren

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Verweis in Hinweis 12 auf Festsetzung 10.2 wird entsprechend der Anregung redaktionell angepasst.

2. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt (Schreiben vom 28.12.2021)

- Bitte, Hinweis auf Arbeitsblatt zu technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasserinstallationen aufzunehmen

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden redaktionell ergänzt.

Beschluss:

1. Abwägungsbeschluss:

Der Bauausschuss bestätigt die von der Verwaltung erarbeitete Abwägung vollinhaltlich. Der Entwurfsverfasser wird beauftragt, die zuvor beschlossenen redaktionellen Änderungen in die Planung einzuarbeiten.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

2. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Herrsching beschließt aufgrund der §§ 1-4 und 8ff, insbesondere § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Lochschwab Nord-Ost“ zur Errichtung des „Kinderhaus am Fendlbach“ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in der Fassung vom 17.01.2022 als Satzung und billigt die Begründung dazu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Lochschwab Nord-Ost“ zur Errichtung des „Kinderhaus am Fendlbach“ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching nach Einarbeitung der redaktionellen Änderungen mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

4 Bauantrag zum Neubau des Kinderhauses am Fendlbach auf dem Grundstück Fl. Nr. 1250/13, Am Fendlbach 2, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau des Kinderhauses „Am Fendlbach“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 1250/13, Am Fendlbach 2, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen der Füllemann Architekten GmbH vom 21.12.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Lochschwab Nord-Ost“ hat Planreife im Sinne des § 33 BauGB erlangt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

5 Bauweise des künftigen Radweges zwischen Oberer Stocketweg und Rieder Straße

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Die Verwaltung wird damit beauftragt, auf Fl. Nr. 1250/7 und 1250/13 die Grenzbäume und die Bäume auf Gemeindegrund sowie Baum Nr. 9 auf der Grenze von Gemeindegrundstück Fl. Nr. 1250/4 und Fl. Nr. 1257, sowie die 7 Grenzbäume zur Polizeiinspektion, Grundstück Fl. Nr. 1250/6 zu fällen.

Sie wird außerdem damit beauftragt, den Weg im Bereich von Fl. Nr. 1250/7 in wurzelschonender Bauweise (Überbauung des vorhandenen Bodens entsprechend Baumsachverständigengutachtens) auszuführen und dabei auch darauf zu achten, dass Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen sowie das künftige Winter-Räumregime den verbleibenden Baumbestand möglichst nicht beeinträchtigen werden. Dies soll auch im Bereich der Fl. Nr. 1250/13 weitergeführt werden, soweit dies zum Schutz der Wurzeln der Fichte Baum Nr. 12 notwendig und erfolversprechend und trotz Geh- und Fahrrecht technisch möglich ist.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

6 Bauantrag zum Dachgeschossausbau mit Anhebung der Firsthöhe eines bestehenden Wohnhauses, Anbau von 2 Balkonen, Überbauung einer Terrasse und Anbau eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1621/3, Panoramastraße 14a, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Dachgeschossausbau mit Anhebung der Firsthöhe eines bestehenden Wohnhauses, Anbau von 2 Balkonen, Überbauung einer Terrasse (Wintergarten) und Anbau eines Aufzuges zur barrierefreien Erschließung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1621/3, Panoramastraße 14a, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen des Büros Kathrin Schiele Architekturdesign vom 01.12.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Durch den erteilten Vorbescheid wurden zwar Wand- und Firsthöhe (8,64m/9,75m, jeweils ausgehend von der Fußbodenoberkante Erdgeschoss) abgefragt, jedoch ging aus den Unterlagen nicht hervor, welche maximale sichtbare Wandhöhe nach Westen sich dadurch ergibt. Ebenso waren die Geschosse weder dargestellt noch abgefragt. In der näheren Umgebung finden sich zwar Bezugsfälle mit viergeschossiger Wirkung, jedoch liegt deren maximale Wandhöhe mit ca. 10,30m deutlich niedriger. Der Bauausschuss vertritt daher die Auffassung, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der entstehenden maximalen Wandhöhe nach Westen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 111, Kientalstraße 7, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Die im Vorbescheid zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 111, Kientalstraße 7, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen der Büscher Architekten vom 20.12.2021 aufgeworfenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Das Bauvorhaben ist wie dargestellt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 1.1:

Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung der 3 dargestellten Baukörper mit einer Grundfläche von insges. 930m², gegliedert in Baukörper 1 mit 290m², Baukörper 2 mit 280m² sowie Baukörper 3 mit einer Grundfläche von 360m² planungsrechtlich zulässig.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 1.2:

Das in den beigefügten Planunterlagen dargestellte Vorhaben mit den ausgewiesenen Traufhöhen für Haus 1 von 9,90m (561,65m üNN) und östlich von 9,60m (561,65 üNN), für Haus 2 von 9,90m (561/90m üNN) und östlich von 9,00m (561,50m üNN) und für Haus 3 von westlich 9,90m (563,15m üNN) und östlich von 9,25m (563,15m üNN) ist planungsrechtlich zulässig.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 1.3:

Das in den beigefügten Planunterlagen dargestellte Vorhaben mit den ausgewiesenen Firsthöhen für Haus 1 von 13,60m (565,60m üNN), für Haus 2 von 13,60m (565,60m üNN) und für Haus 3 von 13,45m (566,65m üNN) ist planungsrechtlich zulässig.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 2:

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung als ausschließliche Wohnnutzung, wie in den beigefügten Plänen dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 3:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da sie nicht ausreichend konkret ist.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 4:

Das in den beigefügten Planunterlagen dargestellte Vorhaben ist abstandsflächenrechtlich zulässig.

9 Ja Nein 1

Frage 5:

Für das Bauvorhaben kann eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze um 30% bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes als Bestandteil des Planungskonzeptes nicht in Aussicht gestellt werden. Eine solche Möglichkeit ist in der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht vorgesehen.

Einstimmig 10 Ja Nein 0

Frage 6:

Der Stauraum vor dem Tiefgaragentor kann abweichend von Punkt VI.3 der Stellplatzsatzung vom 08.10.2015 auf 3m reduziert werden.

Ja 9 Nein 1

8 Bauantrag zur Errichtung von vier Doppelhaushälften mit 3 Carports und 5 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 222/3, Bucherweg 7, Gemarkung Breitbrunn

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zur Errichtung von vier Doppelhaushälften mit 3 Carports und 5 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 222/3, Bucherweg 7, Gemarkung Breitbrunn, gemäß den Plänen des Büros Schumann + Partenfelder Architekten und Stadtplaner GmbH vom 23.12.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

9 Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 61 und 62, Hauptstraße 10, 10a, Gemarkung Breitbrunn

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 61 und 62, Hauptstraße 10, 10a, Gemarkung Breitbrunn, gemäß den Plänen des Herrn Dipl.-Ing. Hans Ulrich Greimel vom 27.12.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Ja 9 Nein 1

10 Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Keine!

11 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Ch. Schiller gibt bekannt, dass

- die Sanierungsarbeiten der WC Anlagen im Seewinkel diese Woche beginnen.
- für die Errichtung des Kinderhauses Am Fendlbach keine „Zuwendungen nach dem 4. Sonderinvestitionsprogramm“ mehr zur Verfügung stehen. Jedoch kann die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ in Anspruch genommen werden. Das Büro Füllemann hat die Qualifikation als Energieeffizienzexperte. Dieses Büro wurde für die begleitenden Leistungen in Höhe von 8.500,00 € zzgl. 5 % Nebenkosten beauftragt.

- die Bautechnische Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Sanierungsaufwandes am Bahnhofsgebäude erfolgt. Hierzu wurden folgende Aufträge vergeben:

1. IB Linsmeier, HLS	4.106,10 €
2. Architekturbüro Steiner	3.379,60 €
3. IB Landthaler, Tragwerksplanung	3.891,30 €
4. VS Planen, Elektro	3.106,55 €

Von der Gesamtsumme in Höhe von 14.483,55 € erhält die Gemeinde Herrsching eine Förderung in Höhe von 8.600,00 €.

- zur Zeit die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms stattfindet. Hierzu wird am 02.02.2022 eine Bürgermeisterdienstbesprechung stattfinden.
- der ehemalige Gemeinderat, Herr Prof. Dr. Rudolf Winter am vergangenen Samstag verstorben ist.

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 19:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer:

Christian Schiller
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck
Verwaltungsfachwirt