

|               |   |
|---------------|---|
| Gemeinde      | <b>Herrsching</b><br>Lkr. Starnberg   |
| Bebauungsplan | <b>Nr. 26</b><br><b>9. Änderung</b>   |
| Entwurf       | Architekturbüro Pollok + Gonzalo<br>Hermann-Ling-Str. 10<br>80336 München   |
| Planung       | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung   | Krimbacher  |
| Aktenzeichen  | HER 2-118   |
| Plandatum     | 13.02.2023 (Entwurf)  |

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>               | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren.....</b>                                 | <b>3</b> |
| <b>3.</b> | <b>Bestehendes Baurecht.....</b>                      | <b>3</b> |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalte der 9. Bebauungsplanänderung .....</b> | <b>4</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die alte Nikolauskirche im Zentrum von Herrsching soll zu einem Fest- und Veranstaltungssaal umgebaut werden. Zu diesem Zweck ist ein Anbau mit Sanitäreinrichtungen an das bestehende Gebäude erforderlich. Der Anbau kann nicht innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Herrsching befürwortet die geplante Nutzung. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für die erforderlichen baulichen Erweiterungen geschaffen werden.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Eine Erhöhung der zulässigen Grundflächen gegenüber bestehendem Baurecht findet nicht statt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 3. Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet ist derzeit die 4. und 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Nördlich der Bahnhof-Luitpoldstraße; südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße; sowie östlich des Mitterwegs“ (Ortszentrum I) maßgebend. Die 7. Änderung ersetzt die Planzeichnung der 4. Änderung, die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung gelten fort.

Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng um die Bestandsgebäude gezogen, mit Ausnahme einer Erweiterungsmöglichkeit im Westen des südlichen Gebäudes. Des Weiteren sind Flächen für Stellplätze per Planzeichen festgesetzt, wobei textlich festgesetzt ist, dass offene Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig sind.

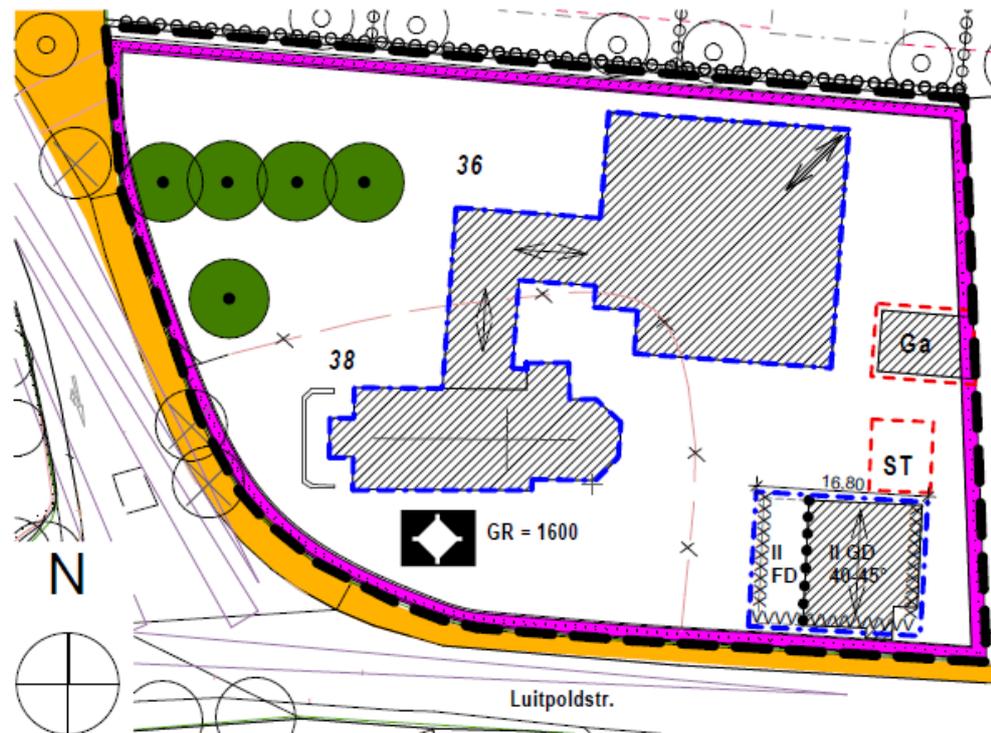


Abb. 1 Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 i.d.F. vom 05.04.2022, ohne Maßstab

#### 4. Planinhalte der 9. Bebauungsplanänderung

Der nördliche Gebäudeteil wird weiterhin als Kirche genutzt. Der südliche Gebäudeteil soll zukünftig für Feste und Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen sind bspw. Geburtstagsfeiern, Ausstellungen, Konzerte oder Seminare, teilweise im Zusammenhang mit der Kirchennutzung, teilweise öffentlich bzw. gemeindlich. In diesem Sinne wird der Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf erweitert.

Eine Gewinnorientierung wird nicht angestrebt. Um die Finanzierung sicherzustellen, wird jedoch eine Nutzungsgebühr erforderlich sein. Um den Fokus auf kirchlichen und gemeindlichen Nutzungen zu halten, sind hierfür niedrigere Gebühren vorgesehen. Im Falle von Veranstaltungen mit eigenem Gewinnstreben (z.B. durch Erhebung von Eintrittsgeld) sollen hingegen höhere Nutzungsgebühren anfallen. Vorrangig handelt es sich somit um der Allgemeinheit dienende Nutzungen mit allenfalls untergeordnetem Gewinnstreben.

Um den erforderlichen Anbau an das Bestandsgebäude zu ermöglichen, wird die nordwestliche Baugrenze teilweise erweitert. In diesem Bereich sollen Sanitäreanlagen mit Flur als Zugang verwirklicht werden. Die Grenze bleibt dabei im Norden hinter der bestehenden Baugrenze des nordöstlichen Gebäudeteils zurück, ein näheres Heranrücken des Gebäudes an das nördliche Nachbargrundstück ergibt sich somit nicht.

Zur Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten wird der Nachweis von Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee i.d.F. vom 08.10.2015 festgesetzt. Gemäß der tatsächlichen Nutzung der Kirche (350 Sitzplätze) und dem Pfarramt ergibt sich ein Bedarf von 26 Stellplätzen. Da Gottesdienste in der Kirche sowie Veranstaltungen im geplanten Festsaal nicht gleichzeitig stattfinden werden, können die für die Kirche nachgewiesenen Stellplätze auch für den Festsaal

herangezogen werden. Gemäß bestehender Baugenehmigung werden die Stellplätze teilweise auf dem Grundstück selbst, teilweise auf dem Friedhof- und Rathausparkplatz nachgewiesen. Zukünftig sind 22 Stellplätze auf dem Kirchengrundstück und 4 Stellplätze auf dem Rathausparkplatz vorgesehen. Da für weitere Stellplätze auf dem Kirchengrundstück die bestehenden, straßenbildprägenden Bäume gefällt werden müssten und der Rathausparkplatz direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite leicht erreichbar ist, erachtet die Gemeinde diese Aufteilung als beste Lösung.

Im Rahmen der 9. Bebauungsplanänderung werden die gültigen textlichen Festsetzungen nicht geändert, offene Stellplätze bleiben daher gemäß der Festsetzung der 4. Bebauungsplanänderung im Bauland zulässig. Das Planzeichen „Flächen für Stellplätze“ kann somit entfallen. Die zulässige Grundfläche wird nicht geändert, das Vorhaben ist durch die geltenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung umsetzbar.

Bei der Nutzung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen sowie der Stellplätze sind die Regelungen und Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgebend. Insbesondere da auf dem nördlichen Nachbargrundstück Baurecht für Wohnbebauung gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 besteht, sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung ggf. Auflagen aufzunehmen, um eine Einhaltung der Richtwerte sicherzustellen. Im Betrieb der Anlage ist die Einhaltung durch Messungen zu überprüfen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert. Die Erweiterung des Bauraums geschieht in einem geringfügigen Ausmaß. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Planung daher nicht erkannt.

Gemeinde

Herrsching, den .....

.....  
Christian Schiller, Erster Bürgermeister