

# Sitzungsprotokoll

der 68. Sitzung des Bauausschusses  
Herrsching a. Ammersee  
am 06.05.2019

Gemeinde  
Herrsching a. Ammersee  
Bahnhofstraße 12  
82211 Herrsching a. A.

## Öffentlicher Teil

### **Bürgermeister:**

1. Bürgermeister Christian Schiller
3. Bürgermeisterin Christina Reich

### **Anwesend:**

Gemeinderat Thomas Bader  
Gemeinderätin Christiane Gruber  
Gemeinderätin Gertraud Köhl  
Gemeinderat Roland Lübeck  
Gemeinderat Johannes Puntsch  
Gemeinderat Wolfgang Schneider  
Gemeinderat Wilhelm Welte

In Vertretung für GR Pittrich



### **Entschuldigt:**

Gemeinderat Klaus Pittrich

### **Verwaltung:**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude  
Verwaltungsfachwirt Guido Finster  
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

Zur heutigen öffentlichen Sitzung des Bauausschusses wurden sämtliche 9 Ausschussmitglieder vorschriftsmäßig eingeladen.

Erschienen sind: 9

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.

## **Tagesordnung**

- 1)        Genehmigung der Tagesordnung
- 2)        Bekanntgaben der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 08.04.2019
- 3)        Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Beschlüsse vom 08.04.2019
- 4)        Vollzug der Baugesetze;  
  
          (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortszentrum I - nördlich der Bahnhof- und Luitpoldstraße, südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße, sowie östlich des Mitterweges" im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 34, 29 (Teil), 28, 27, 27/1, 25, 26/2 und 22 (Teil) der Gemarkung Herrsching i. d. Fassung vom 09.02.1998 sowie dessen 3. Änderung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 25 i. d. Fassung vom 17.11.2010;  
  
          - Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen
- 5)        Vollzug der Baugesetze;  
  
          Antrag zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 48 "nördlich der Pilsenseestraße und westlich des Seemoosweg" im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 631, 631/1 und 631/3 in Widdersberg
- 6)        Vollzug der Baugesetze;  
  
          Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sportgelände" im Bereich nördlich der Tennisplätze
- 7)        Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 193/1, Zugspitzstraße, Gemarkung Breitbrunn  
  
          - Vergleich des Bayerischen Verwaltungsgerichtes vom 04. April 2019
- 8)        Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1170/5, Hechendorfer Straße 142, Gemarkung Herrsching
- 9)        Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 92 und 92/6, Steindlgasse, Gemarkung Herrsching  
  
          - Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 15.04.2019

# Sitzungsprotokoll

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

- 10)      Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 184, 184/3 und 184/4, Seestraße 4, Gemarkung Herrsching
- 11)      Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
- 12)      Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

# Sitzungsprotokoll

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

Gemeinde  
Herrsching a. Ammersee  
Bahnhofstraße 12  
82211 Herrsching a. A.

## Öffentliche Sitzung

### 1)            Genehmigung der Tagesordnung

#### **Beschluss:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

### 2)            Bekanntgaben der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 08.04.2019

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt die in der nichtöffentlichen Sitzung am 08.04.2019 gefassten Beschlüsse bekannt:

**Vollzug der Baugesetze;  
Änderung der Bebauungspläne Nr. 11 "südlich Nikolausstr., zwischen Schönbichlstr., Schützenweg und Mühlfelder Str." und Nr. 12 "zwischen Mühlfelder Str., Schützenweg, Schönbichl- und Panoramastraße" der Gemarkung Herrsching;  
-    **Planungsauftrag****

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

#### Beschluss:

Mit den Planungsleistungen zur Änderung der Bebauungspläne Nr. „11“ und Nr. „12“ wird das Büro AGL Dr. Pröbstl beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

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

**Vollzug der Baugesetze;  
Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „ Sportgelände“  
für eine teilweise Aufstockung im Bereich der bestehenden Ten-  
nishalle zur Einrichtung eines Leistungszentrums  
-    **Planungsauftrag****

---

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Vorbehaltlich der Befürwortung des Antrages in der folgenden öffentli-  
chen Bau-  
ausschusssitzung wird mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sportge-  
lände“ wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftstraum München beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

**Errichtung einer Straßenbeleuchtung im Bereich des Fußweges  
am Brünnerlweg in Breitbrunn;  
-    **Auftragsvergabe****

---

1. Bürgermeister Christian Schiller trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Die Bayernwerk GmbH wird entsprechend dem Angebot vom 18.03.2019 zu einer  
Angebotssumme von 10. 451,73 € mit der Errichtung von 2 Brennstellen im Be-  
reich des Fußweges am Brünnerlweg in Breitbrunn beauftragt.

Die Verwaltung soll überprüfen, ob die nördlich angebotene Brennstelle nicht noch  
weiter im Norden errichtet werden kann, um eine bessere Ausleuchtung des We-  
ges erzielen zu können.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

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

**Errichtung einer Straßenbeleuchtung im Bereich der Baderstraße  
am Haus der Jugend in Herrsching a. Ammersee  
-    Auftragsvergabe**

---

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Die Bayernwerk GmbH wird entsprechend dem Angebot vom 15.03.2019 zu einer Angebotssumme i. H. v. 9.644,65€ mit der Errichtung von 3 Brennstellen im Bereich der Wegeverbindung zwischen dem Haus der Jugend und der Rieder Straße beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

## **3)            Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Beschlüsse vom 08.04.2019**

---

### **Beschluss:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.04.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

## **4)            Vollzug der Baugesetze; (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortszentrum I - nördlich der Bahnhof- und Luitpoldstraße, südwestlich und nord- östlich der Rieder Straße, sowie östlich des Mitterweges" im Be- reich der Grundstücke Fl. Nrn. 34, 29 (Teil), 28, 27, 27/1, 25, 26/2 und 22 (Teil) der Gemarkung Herrsching i. d. Fassung vom 09.02.1998 sowie dessen 3. Änderung im Bereich des Grund- stücks Fl. Nr. 25 i. d. Fassung vom 17.11.2010; - Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregun- gen**

---

### **Sachverhalt/Begründung:**

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

# Sitzungsprotokoll

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

### **Abwägungsvorschlag:**

Sämtliche vorgebrachten Argumente haben die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die gesamte Fl. Nr. 22 zum Ziel. Es wird zusammenfassend und sinngemäß vorgetragen, dass bei Beibehaltung des derzeitigen Geltungsbereiches eine sinnvolle Nachverdichtung aufgrund der Lage des Bestandsgebäudes und den einzuhaltenden Abstandsflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht sinnvoll erfolgen kann. Die vorgetragenen Einwendungen sind nachvollziehbar und begründet.

Das Grundstück erstreckt sich tatsächlich bis in den nördlich angrenzenden Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes, der in diesem Bereich einen Teil der Tiefgarage für die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 30/2 festsetzt. Die Wohnanlage wurde bereits errichtet, ebenso die Tiefgarage. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation wurde beim Bau der Tiefgarage das gegenständliche Grundstück jedoch ausgespart. Das übrige Baufenster ist insofern nicht mehr erforderlich.

Ziel der (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung, die entgegen der derzeitigen Rechtslage eine autarke und damit zeitnahe Bebauung ermöglicht. Gerade im Hinblick auf die aktuell immer wieder aufgeworfene Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum ist die Nachverdichtung der Innenbereiche ausdrücklich gewünscht. Durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches kann dieses Ziel verwirklicht werden. Der betreffende Bereich ist bereits von dichter Bebauung umschlossen. Klar abgrenzbare Bauzeilen sind aufgrund der unterschiedlichsten Situierung der Gebäude nicht zu erkennen. Der ehemalige Grünzug, der sich vom Mitterweg bis zum Camilla-Horn-Weg erstreckte, hat seine Bedeutung mit Wegfall der Fußwegeverbindung größtenteils verloren. Darüber hinaus wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum I“ auch auf dem Grundstück Fl. Nr. 31/2, welches derzeit noch unbebaut ist, eine großflächige Bebauung zugelassen. Die Beibehaltung der betreffenden Grünfläche ist daher städtebaulich nicht mehr zu begründen.

Dem Antrag wird daher stattgegeben. Der Geltungsbereich wird auf die gesamte Fl. Nr. 22 erweitert. Im nördlichen Bereich wird damit die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum I“ durch die Aufhebung ersetzt.

1. Frau Gisela Duenas und Herr Ludwig Eisenböck, vertreten durch Herrn RA Megele, Schreiben vom 28.03.2019 bzw. 02.08.2018

Die vorgebrachten Argumente werden zusammengefasst; auf die ausführlichen Anschreiben wird verwiesen.

- Warum Beibehaltung der Grünfläche auf Fl. Nr. 29?
- Fortführung Fußweg (endet derzeit in einer Sackgasse)? Rückübertragung der Wege- und Spielplatzfläche an Voreigentümer?

# Sitzungsprotokoll

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

- Ehem. Grünzug durch gemeindliche Planung mit dichter Bebauung aufgehoben
- Geltungsbereich soll auf Fl. Nr. 29 erweitert werden
- Hinweis, dass Zufahrt von Reineckestraße durch Verbreiterung der abgetretenen „Zufahrt“ möglich ist
- keine parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Teile der Fl. Nrn. 22 und 29 verbleiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (5. Änderung nördlich angrenzend), daher willkürliche Abgrenzung
- Umweltbericht geht von öffentlichem Grünzug aus, tatsächlich aber lt. BPlan private Grünfläche
- Keine planungsrechtliche Legitimation für Festsetzung eines „Restgrüns“ als Ausgleich für Bebauung nach § 34 BauGB einseitig zu Lasten der Eigentümer
- Grünfläche hat zwischenzeitlich tatsächlich jede Ausgleichsfunktion verloren (keine Wegeverbindung West-Ost mehr, lückenlose Bebauung durch Festsetzung von vier „Townhäusern“ durch die 4. Änderung)
- Beschränkung des Baurechts durch Aufhebung der vormals geschlossenen Bebauung, daher Störung des ursprünglich ausgewogenen Verhältnisses zwischen bebaubarer Fläche und Grünfläche, bei deren Beibehaltung
- Festgesetzter Verbindungstunnel zwischen Tiefgaragen in 5. Änderung durch Aufhebung hinfällig

### **Abwägungsvorschlag:**

Der angesprochene Fußweg liegt im Bereich der nördlich angrenzenden 5. Änderung des Bebauungsplanes und wird von der Aufhebung nicht berührt. An diesem Geh- und Radweg wird weiterhin festgehalten, da langfristig beabsichtigt wird, diesen bis zur Luitpoldstraße fortzuführen. Gespräche mit dem betroffenen Grundstückseigentümer wurden bereits angestoßen. Eine Rückübertragung der Wege- und/oder Spielplatzfläche ist daher nicht veranlasst. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Wegefläche um einen reinen Geh- und Radweg handelt und diese nicht als Erschließung für Baugrundstücke herangezogen werden kann.

Im Übrigen wurden Argumente vorgetragen, die zusammenfassend den Wegfall der Grünfläche sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die gesamte Fl. Nr. 29 zum Ziel haben. Die vorgebrachten Einwendungen sind nachvollziehbar und begründet.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird diesbezüglich auf die Beschlussfassung unter Ziffer A. 1. verwiesen.

Dem Antrag wird daher stattgegeben. Der Geltungsbereich wird auf die gesamte Fl. Nr. 29 erweitert. Im nördlichen Bereich wird damit die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum I“ durch die Aufhebung ersetzt.



# Sitzungsprotokoll

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

### **B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 27.03.2019

- Verweis auf das Schreiben vom 11.07.2018, dort lediglich Hinweis, dass auch bei einer Bebauung im Innenbereich Ausgleichsbedarf entstehen kann, wenn höhere Baudichte als zuvor

#### **Abwägungsvorschlag:**

Mit dem Hinweis hat sich der Bauausschuss bereits im Rahmen der Abwägung befasst. Der neuerliche Verweis hierauf wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 02.04.2019

Hinweis, dass der Zusatz „es wird empfohlen“ im Zusammenhang mit dem Nachweis über die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entfallen sollte.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird angenommen. Der Zusatz „es wird empfohlen“ im Zusammenhang mit dem im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Nachweis über die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird gestrichen.

3. Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen, Schreiben vom 01.03.2019

Hinweis, dass künftige Zufahrten in die Staatsstraße mit dem Staatlichen Bauamt WM sowie der Unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden müssen. Ferner muss sichergestellt bleiben, dass ausschließlich vorwärts in die Staatsstraße eingefahren wird.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Es wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.

4. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 07.03.2019

Keine Einwände, lediglich Hinweis, dass Neubauten vor Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserversorgung anzuschließen sind.

# Sitzungsprotokoll

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

### **Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 18.03.2019

Verweis auf Stellungnahmen vom 18.06.2018, 15.05.2018 und 07.10.2015.  
Hinweis auf Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 DSchG

### **Abwägungsvorschlag:**

Das Schreiben vom 07.10.2015 betrifft das zwischenzeitlich eingestellte Änderungsverfahren und ist daher für das gegenständliche (Teil) Aufhebungsverfahren nicht relevant.

Mit den weiteren Schreiben wird auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 DSchG verwiesen. Ein entsprechender Hinweis hierauf wurde bereits in die Satzung aufgenommen. Die Gemeinde selbst kann keine Forderungen für Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorbringen, da Bauaufsichtsbehörde das Landratsamt Starnberg ist. Im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren werden sämtliche betroffenen Fachstellen beteiligt und haben in diesem Rahmen die Möglichkeit, Auflagen zum Genehmigungsbescheid vorzubringen.

Eine weitere Änderung der Aufhebungssatzung ist daher nicht veranlasst.

## **C: weiteres Vorgehen:**

### **Vorschlag Abwägungsbeschluss:**

Der Bauausschuss bestätigt die vorstehende Abwägung der Verwaltung vollumfänglich.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung unter Berücksichtigung der Abwägung zu überarbeiten und mit der entsprechend geänderten Planung eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung sowie eine erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

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

- 5)            Vollzug der Baugesetze;  
              Antrag zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 48 "nördlich der  
              Pilsenseestraße und westlich des Seemoosweg" im Bereich der  
              Grundstücke Fl. Nrn. 631, 631/1 und 631/3 in Widdersberg**
- 

1. Bürgermeister Christian Schiller trägt den Sachstand vor.

Im Rahmen der Beratung ergibt sich die Fragestellung, ob der Bebauungsplan, über den vorliegenden Antrag hinaus, in seiner Gesamtheit noch Bedeutung hat.

Daraufhin fasst der Bauausschuss folgende Beschlüsse:

### **1. Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 48 „nördlich der Pilsenseestraße und westlich des Seemoosweges“ wird insgesamt aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen/4 Nein-Stimmen

### **2. Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen und das Aufhebungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen/4 Nein-Stimmen

- 6)            Vollzug der Baugesetze;  
              Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sportgelände"  
              im Bereich nördlich der Tennisplätze**
- 

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sportgelände“ im Bereich nördlich der Tennisplätze wird zugestimmt.

Der TSV ist vorab in die Planung einzubinden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

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

- 7)            Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 193/1, Zugspitzstraße, Gemarkung Breitbrunn  
- Vergleich des Bayerischen Verwaltungsgerichtes vom 04. April 2019**
- 

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Für den Antrag auf Vorbescheid (maßgebliche Fragestellung vom 22.11.2016) zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 193/1, Zugspitzstraße, Gemarkung Breitbrunn, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

- 8)            Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1170/5, Hechendorfer Straße 142, Gemarkung Herrsching**
- 

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Zu den im Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1170/5, Hechendorfer Straße 142, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen des Architekten Tobias Zimmermann vom 10.04.2019 aufgeworfenen Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses gemäß beiliegender Zeichnung um eine Grundfläche von ca. 45m<sup>2</sup> über die ortsabrundende Linie hinaus ist nicht zulässig, da der Anbau komplett im Außenbereich zu liegen kommt. Eine Zulässigkeit auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, da durch das Vorhaben öffentliche Belange, z. B. aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie der Lage im Landschaftsschutzgebiet, beeinträchtigt werden.

# Sitzungsprotokoll

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

2. Die Frage nach der Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung („Anpassung an die fiktive rote Linie“) betrifft bauleitplanerische Belange, die nicht im Rahmen eines Vorbescheides beantwortet werden.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Zustimmung zu einem solchen Antrag nicht in Aussicht gestellt werden kann, da für die beantragte Erweiterung keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist und darüber hinaus ein entsprechendes Verfahren aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet kaum Aussicht auf Erfolg verspricht.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

## **9)            Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 92 und 92/6, Steindlgasse, Gemarkung Herrsching - Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 15.04.2019**

---

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss folgende Beschlüsse

### **1. Beschluss:**

Der Bauausschussbeschluss vom 14.01.2019 wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen/2 Nein-Stimmen

**Gemeinderat Welte hat durch ein Abrücken vom Sitzungstisch an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.**

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

### **2. Beschluss:**

#### Frage 1

Das geplante Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> ist genehmigungsfähig.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen/2 Nein-Stimmen

**Gemeinderat Welte hat durch ein Abrücken vom Sitzungstisch an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.**

# Sitzungsprotokoll

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

### 3. Beschluss:

#### Frage 2

Die geplante Lage ist realisierbar.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen/2 Nein-Stimmen

**Gemeinderat Welte hat durch ein Abrücken vom Sitzungstisch an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.**

### 10)      **Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 184, 184/3 und 184/4, Seestraße 4, Gemarkung Herrsching**

---

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

#### **Beschluss:**

Für den Bauantrag zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit 42 KFZ-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 184, 184/3 und 184/4, Seestraße 4 und 6, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen des Dipl. Ing Wolfgang Rümmele 04.04.2019 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen/5 Nein-Stimmen

**Beschlussvorschlag wird somit Abgelehnt!**

Das geplante Vorhaben mit einer Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> (inkl. Balkone) und einer Firsthöhe von 12,50 m und der sich daraus ergebenden Kubatur fügt sich vom Maß der baulichen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch die Terrassenaustritte an den Giebelseiten der Gebäude wirken diese immer noch viergeschossig. In dem mit Schreiben vom 20.06.2017 vom Landratsamt selbst bezeichneten Umgebungs-Geviert ist kein viergeschossiges Gebäude mit einer beantragten Grundfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> (inkl. Balkone) vorhanden. Die Gebäude auf den Fl. Nrn. 58 und 58/1 weisen Grundfläche unter 300 m<sup>2</sup> auf. Die Vergleichbarkeit eines Vorhabens hinsichtlich jeweils einzelner Punkte, z.B. Geschosigkeit oder Grundfläche, aus mehreren in der Umgebung vorhandenen Gebäuden abzuleiten, ist nicht zulässig.

Der vom Landratsamt Starnberg herangezogen Bezugsfall auf der Fl. Nr. 607 fällt nach Auffassung der Gemeinde aus dem als nähere Umgebung bezeichneten Geviert. Die Seestraße hat hier eine trennende Wirkung. Das städtebauliche Erscheinungsbild südlich der Seestraße unterscheidet sich deutlich von dem nördlich der Seestraße. Nach Auffassung der Gemeinde kann nur das Geviert zwischen

# Sitzungsprotokoll

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

Mühlfelder Straße, nördlich der Seestraße, Kölblweg und Fischergasse als näherer Umgebung bezeichnet werden.  
Ferner wirkt das Gebäude auf der Fl. Nr. 607 wie ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Ferner bittet die Gemeinde Herrsching um Überprüfung, ob die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Außerdem stellt sich die Frage, ob eine einspurige Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ausreichend ist.

## **11)            Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten**

Gemeinderätin Gruber erkundigt sich nach dem Sachstand zur Bebauungsplanänderung „Strittholz-West“ und weshalb der Baumbestand auf den Grundstücken Fl. Nrn. 693 und 694 beseitigt werden konnte.

## **12)            Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters**

Keine!

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 19:39 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer

Ch. Schiller  
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck  
Verwaltungsfachwirt

Zu TOP 4 bis 6

Melanie Faude  
Verwaltungsfachwirtin