

Sitzungsprotokoll

der 1. Sitzung des Bauausschusses
Herrsching a. Ammersee
am 29.06.2020

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
Gemeinderätin	Fromuth Heene
Gemeinderat	Johannes Puntsch
Gemeinderat	Valentin Schiller
Gemeinderat	Christoph Welsch

Entschuldigt:

Gemeinderat	Roland Lübeck
-------------	---------------

Verwaltung:

Verwaltungsfachwirtin	Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt	Guido Finster
Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck

Protokollführer:

Verwaltungsfachwirtin	Melanie Faude zu TOP 5 und 6
Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck

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.



in Vertretung für GR Lübeck

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) Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 30.03.2020
- 3) Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 30.03.2020
- 4) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl. Nr. 802, Leitenhöhe 49, Gemarkung Herrsching
- 5) Vollzug der Baugesetze;
 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Strittholz Nord"
- 6) Vollzug der Baugesetze;
 Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl. Nrn. 1277/19, 1277/20, 1277/3, 1277/4 und 1277/21 der Gemarkung Herrsching;
 - Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen
- 7) Ernennung von Kümmerern aus den Reihen des Bauausschusses für gemeindliche Bauvorhaben
- 8) Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
- 9) 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: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Gemeinderat V. Schiller hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

2) Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 30.03.2020

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt die in der nichtöffentlichen Sitzung am 30.03.2020 gefassten Beschlüsse bekannt:

**Umnutzung des Dachgeschosses der Feuerwehr Herrsching in eine Wohnung;
- Auftragsvergabe Schreinerarbeiten Türen**

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit den Schreinerarbeiten Türen zur Umnutzung des Dachgeschosses der Feuerwehr Herrsching in eine Wohnung wird die Fa. Schreinerei Vogl GmbH entsprechend dem Angebot vom 23.03.2020 zu einer Angebotssumme i. H. v. 12.923,40 € beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Umnutzung des Dachgeschosses der Feuerwehr Herrsching in eine Wohnung; - Auftragsvergabe Trockenbauarbeiten

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit den Trockenbauarbeiten zur Umnutzung des Dachgeschosses der Feuerwehr Herrsching in eine Wohnung wird die Fa. Baierl & Demmelhuber entsprechend dem Angebot vom 23.03.2020 zu einer Angebotssumme i. H. v. 18.591,16 € beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Errichtung einer Obdachlosenunterkunft in der Gewerbestraße in Herrsching; - Auftragsvergabe Architektenleistungen

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit den Architektenleistungen zur Errichtung einer Obdachlosenunterkunft in der Gewerbestraße in Herrsching wird das Büro Werkraum a, entsprechend dem Angebot vom 25.03.2020 beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Gemeindliche Sportanlagen in Herrsching und Breitbrunn Durchführung von Unterhaltungspflegemaßnahmen Auftragsvergabe der Unterhaltungspflegemaßnahmen

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Beschluss:

Die Firma Hermann Kutter GmbH wird für die Unterhaltungspflegemaßnahmen der Sportplatzanlagen in Breitbrunn und Herrsching auf der Grundlage des Angebots vom 19.03.2020 mit der Summe von 16.247,81 € beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Verkehrskonzept Herrsching, - Auftragsvergabe für weitere Planungsleistungen

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Das Büro SVK wird entsprechend dem Angebot vom 21.02.2020 mit den Ausführungsplanungen für Markierungs- und Beschilderungspläne zu einer Angebotssumme i. H. v. 17.218,11€ beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimmen

Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sportgelände" zur Einrichtung eines Tennis-Leistungszentrums; - Auftragsvergabe schalltechnische Untersuchung

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit der schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sportgelände“ zur Errichtung eines Tennis-Leistungszentrums wird das Büro Steger & Partner zu einer Angebotssumme in Höhe von 6.902,00 € brutto beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke
Fl. Nrn. 833, 883/4, 883/3, 883/2 (Teil), 883/7, 883/8 und 885
(Teil), Rehmstraße, Gemarkung Herrsching;
- Planungsauftrag**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit den Planungsleistungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 833, 883/4, 883/3, 883/2 (Teil), 883/7, 883/8 und 885 (Teil), Rehmstraße, Gemarkung Herrsching, wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimmen

- 3) Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 30.03.2020
-

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 30.03.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Gemeinderat V. Schiller hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

- 4) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl. Nr. 802, Leitenhöhe 49, 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:

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Frage 1

Die in den beigefügten Planzeichnungen (Variante 1 und Variante 2) dargestellten Vorhaben (jeweils Errichtung eines Schwimmbeckens) sind planungsrechtlich unzulässig.

Nach ständiger Rechtsprechung endet der baurechtliche Innenbereich grundsätzlich immer an der Außenwand eines Gebäudes. Bei Verlängerung der Flucht in Richtung Westen liegen somit die beantragten Standorte (Variante 1 und 2) des Schwimmbeckens nicht mehr im Innenbereich, sondern im baurechtlichen Außenbereich. Auch die vom Antragsteller gezogenen Innenbereichslinien können in dieser Form so nicht gezogen werden. Das Gebäude Leitenhöhe 34 (Fl. Nr. 802/4) kann nicht als Innenbereichsgrenze herangezogen werden, da sich das Gebäude topographisch absetzt und sich deutlich unterhalb des Baugrundstücks befindet.

Die Vorhaben (Variante 1 und 2) befinden sich somit im baurechtlichen Außenbereich und sind als sog. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, da Belange des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Beeinträchtigt werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet) und ferner ist die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Außerdem ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Frage 2

Die Frage ist planungsrechtlich nicht relevant.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

- 5) Vollzug der Baugesetze;
 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Strittholz Nord"
-

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Strittholz Nord“ wird abgelehnt, da für eine sog. „Briefmarkenänderung“ in diesem Bereich keine städtebauliche Begründung vorliegt. Zudem liegen die betreffenden Flächen im Geltungsbereich der „Landschaftsschutzgebietsverordnung für den westlichen Teil des Landkreises Starnberg“.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Gemeinderat Puntsch hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

- 6) Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl. Nrn. 1277/19, 1277/20, 1277/3, 1277/4 und 1277/21 der Gemarkung Herrsching;
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen
-

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

A: Bürger

1. Herr Rechtsanwalt Fabian Gerstner (Heukin Kühn Lüer Wojtek) für Frau Dr. Sybille und Herrn Christoph Edler von Weidenbach, Schreiben vom 26.09.2019
 - Bebauungsplan unwirksam:
 - o keine sachgerechte Abwägung, Beschneidung des nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts in nicht zu rechtfertigender Weise, denkmalfachliche Belange greifen für die Beschneidung nicht und gehen an der Realität vorbei
 - o lt. Begründung BPlan müssen sich zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in das Schutzgut „kulturelles Erbe“ die Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand orientieren; damaliger Vorbescheid zeigt dies; Dachform (WD, SD, MD) festgesetzt; umliegend aber auch Flachdächer vorhanden
 - o Unterordnung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung gegenüber vorgelagerten Denkmälern nicht zu rechtfertigen; keine Analyse ob durch Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung eine Beeinträchtigung des äußeren Wirkungsbereichs der Denkmäler verhindert werden kann; Grundsatz der Unterordnung existiert nicht; Fotografien auf Seite 14 des Begründungsentwurfes zeigt, dass die neuen Gebäude so gut wie nicht sichtbar sein werden

Sitzungsprotokoll

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

- Regulierung der Zahl der Wohneinheiten erschließt sich nicht
- Alternativen lt. Bekanntmachung werden nicht aufgezeigt
- aufgrund des Gefälles und der beengten Verhältnisse im Bereich der Hermann-Rainer-Straße wird um Prüfung gebeten, ob Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle sinnvoll ist
- Bitte um kritische Prüfung des für die Denkmäler festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, da dieses ggf. dem Bestand nicht entspricht

1. Abwägungsvorschlag:

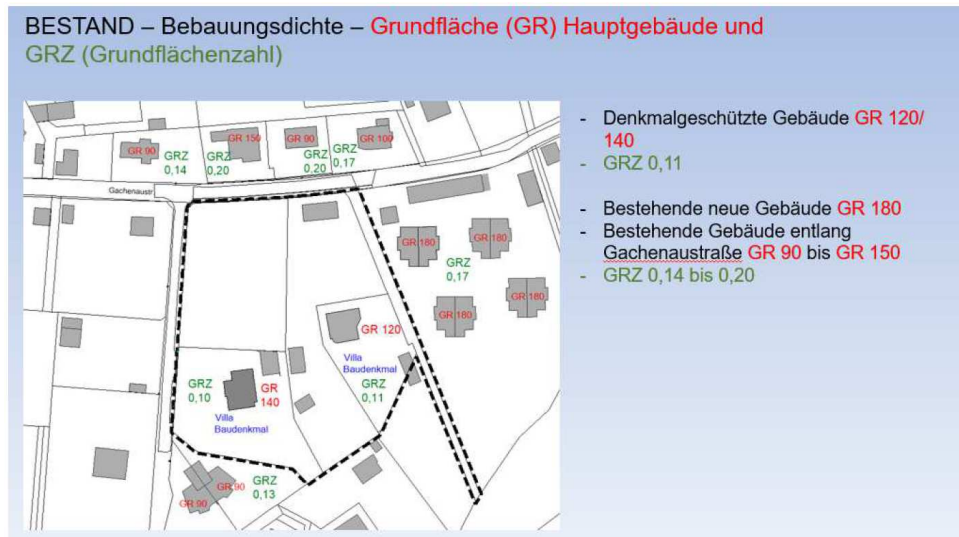
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht in einer Lage in der verschiedenen Belangen von Umwelt und Städtebau, wie z. B. Naturschutz, Wasser, Denkmalschutz, Wohnraumschaffung etc. Rechnung zu tragen ist, die besten Voraussetzungen für eine sachgerechte Abwägung, welche auch vorliegend in die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



Auszug aus der Präsentation im Bauausschuss vom 10.12.2018 zur Baudichte der Umgebung, AGL

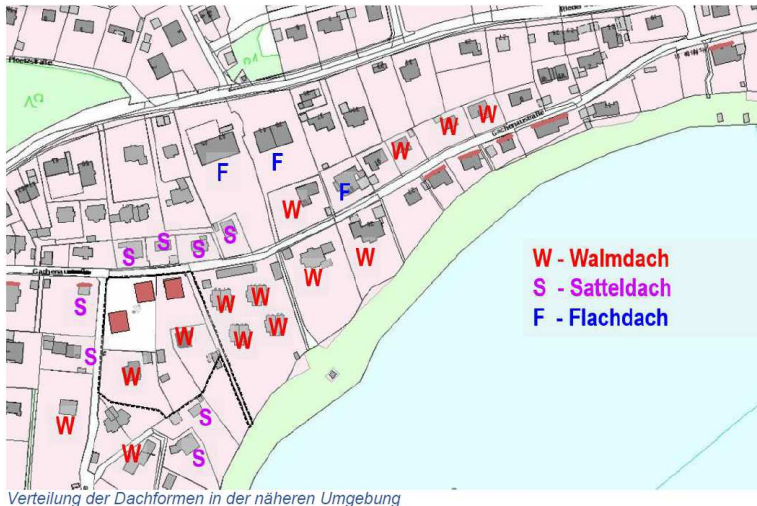
Darüber hinaus hat sich die Gemeinde ein detailliertes Bild über die baulichen Dichte in der Umgebung verschafft (vgl. Abbildung) und auf dieser Grundlage eine nachvollziehbare Festlegung unter Beachtung u. a. denkmalpflegerischer Belange getroffen. Laut diesen Analysen betragen die Grundflächen der denkmalgeschützten Gebäude 120m² bis 140m². In einem größeren Umkreis finden sich Kubaturen über 200m² Grundfläche. Die Gebäude im Nähebereich der denkmalgeschützten Anwesen weisen jedoch Grundflächen von 90m² bis 180m² auf. Bei der Ermittlung der für die geplanten Gebäude festgesetzten Grundfläche wurden daher zunächst die denkmalgeschützten Gebäude als Maßstab herangezogen und mit einem Zuschlag entsprechend der direkten Umgebungsbebauung versehen. Dementsprechend wurde für die Neubauten eine zulässige Grundfläche von 180m² festgesetzt. Damit wird sowohl den denkmalfachlichen Bedenken zum einen, als auch dem bestehenden Baurecht zum anderen Rechnung getragen.

2. Abwägungsvorschlag:

Im Hinblick auf Bezugswerte in der Umgebungsbebauung wird auf eine differenzierte Analyse in der nachstehenden Abbildung verwiesen. Dabei zeigt sich, dass die unmittelbare Umgebung überwiegend durch Walmdächer bzw. Satteldächer geprägt ist. Auch die denkmalgeschützten Gebäude weisen, bis auf den Turm des Baudenkmal Gachenaustraße, ein Walmdach auf. Lediglich zwei große Wohnblocks hangaufwärts sowie ein Neubau an der Gachenaustraße sind mit einem Flachdach ausgebildet.

Sitzungsprotokoll

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



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.

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 23.09.2019

- Hinweis, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt
- Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Perlschnurlinien voneinander abzugrenzen; Festsetzung Grundfläche sonst derzeit unzulässig
- Red. Ergänzung bei Definition Wandhöhe
- „Modellierung“ im Zusammenhang mit Abgrabungen zu unbestimmt
- Fassungsdatum Stellplatzsatzung
- Zeitpunkt für Neupflanzungen muss noch benannt werden
- Darstellung Denkmäler als nachrichtliche Übernahme unter eigenem Gliederungspunkt

1. Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Planungswille der Gemeinde, möglichst schlanke Bebauungspläne aufzustellen. Der wesentliche Regelungsinhalt (Kubatur durch Grundfläche und Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Abgrabungen, Baumerhalt, Denkmalschutz) erscheint für die städtebauliche Ordnung des zulässigen Baurechts ausreichend. Die darüber hinaus nicht geregelten Belange richten sich dann nach § 34 BauGB.

2. Abwägungsvorschlag:

Da hinsichtlich eventuell geplanter Grundstücksteilungen bislang keine Informationen vorliegen und diese grundsätzlich verfahrensfrei durchgeführt werden können, ist eine Darstellung der geplanten möglichen Grundstücksgrenzen ist aktuell nicht möglich. Stattdessen wird der gesamte Geltungsbereich mittels Perlschnurlinie in Baufelder unterteilt und die jeweilige Gesamtgrundfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan wird daher um folgende Festsetzung ergänzt:

Sitzungsprotokoll

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

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden drei Baugrundstücke definiert:

Innerhalb von Baugrundstück I (Fl. Nr. 1277/3) ist eine gesamte maximale Grundfläche von (GR Baugrundstück) 215m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die Baufelder 01 und 06.

Auf Baugrundstück II (Fl. Nr. 1277/4) ist eine gesamte maximale Grundfläche von 160m² zulässig.

Auf Baugrundstück III (Fl. Nrn. 1277/19 und 1277/20) ist eine gesamte maximale zulässige Grundfläche von 540m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich auf die Baufelder Nr. 03 bis 05.“

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

3. Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird angenommen. Das Wort „OK“ (Oberkante“ wird zur Definition der Wandhöhe ergänzt.

4. Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung wird wie folgt überarbeitet:
„Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung des Gebäudes in den bisherigen Geländeverlauf sind bis maximal 80cm zulässig.“

5. Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung 2.2 und der Hinweis Ziff. 11 werden wie folgt ergänzt:
„Die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching i. d. Fassung vom 08.10.2015 sind in der Tiefgarage unterzubringen.“

6. Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung 3.3 wird um Angaben zum Pflanzzeitpunkt neu zu pflanzender Gehölze ergänzt und wie folgt umformuliert:
„Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.“

7. Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird angenommen. Die Darstellung der Baudenkmäler erfolgt unter einem eigenen Gliederungspunkt als nachrichtliche Übernahme.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 23.09.2019

- Formulierungsvorschlag zum Artenschutz im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen

Sitzungsprotokoll

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

- Hinweis, dass der Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden soll, in die Festsetzungen als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme aufnehmen
- Maßnahmen zum Baumschutz umfassender formulieren
- Pflanzzeitpunkt Nachpflanzungen ergänzen

1. Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Rodung von Gehölzen und dem Umgang bei möglichen Abbrucharbeiten werden in den Planteil unter den Festsetzungen aufgenommen und wie folgt formuliert:

„4. Artenschutzrechtliche Belange:

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Wenn Fensterländen aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z. B. bei Hohlbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z. B. Nistkästen). Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.“
Weitere Erläuterungen werden in der Begründung ergänzt.

2. Abwägungsvorschlag:

Art. 7 Abs. 1 BayBO gibt bereits vor, dass „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind...“

Eine Aufnahme von Hinweis Ziff. 5 in die Festsetzungen erfolgt daher – auch im Hinblick auf einen schlanken Bebauungsplan - nicht.

3. Abwägungsvorschlag:

Die Maßnahmen zum Schutz der bestehenden und zu erhaltenden festgesetzten Bäume werden entsprechend ergänzt. Hierzu wird folgende Formulierung aufgenommen:

„Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung vom 07/2014 zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.“

Sitzungsprotokoll

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

4. Abwägungsvorschlag:

Festsetzung Nr. 3.3 wird um Angaben zum Pflanzzeitpunkt neu zu pflanzender Gehölze ergänzt und wie folgt umformuliert:

„Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.“

3. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.08.2019

- Hinweis auf Anschluss der Gebäude an zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird aufgenommen.

4. Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege, Schreiben vom 24.09.2019

- Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege in erheblichem Maße berührt; Villenanwesen wesentlich durch umgebende Villengärten geprägt; Villengärten heute noch eindrucksvoll erlebbar; Realisierung der extrem verdichteten Bebauung würden die beiden Villengebäude vor eine weitgehend geschlossene Architekturkulisse stellen, daher erhebliche denkmalpflegerische Bedenken; Bauvolumina sollten auf max. 2 Baukörper denkmalverträglichen Ausmaßes beschränkt werden; Ziel: die für die Wirkung der Villen unabdingbare Gartenumgebung in deutlich größerem Umfang zu erhalten

Abwägungsvorschlag:

Die Erhaltung der direkten historischen Grünumgebung der Villengebäude wird durch die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen gewährleistet. Bei dem Großteil der Gehölze im nördlichen Bereich der Fl. Nrn. 1277/20 und 1277/19 handelt es sich nicht um den Villen zugeordnetes historisches Grün.

Es wird darüber hinaus auf die Stellungnahme der Unteren Denkmal-schutzbehörde vom 25.01.2017 verwiesen: „Denkmalpflegerische Bedenken gegen eine Bebauung können nur zurückgestellt werden auf den nördlich gelegenen (ursprünglich zu den Villenanwesen nicht zugehörigen Parzellen), soweit die Neubebauung maximal weit von den denkmalgeschützten Villenanwesen zur Straße hin abgerückt wird (und damit die charakteristische Grünumgebung der beiden Villen respektieren) und soweit sich die Neubauten von ihrem Bauvolumen und insbesondere von der Höhenentwicklung deutlich den Villengebäuden unterordnen.“

Die „Erlebbarkeit“ der Denkmäler vom Ammersee sowie von den Straßen her ist bereits jetzt durch den in der Umgebung vorhandenen Gebäude-

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

und Baumbestand teilweise eingeschränkt. Um dennoch den denkmalfachlichen Bedenken Rechnung zu tragen, wurden entsprechend der Vorgaben in der Stellungnahme vom 25.01.2017 die geplanten Bauflächen soweit wie möglich von den denkmalgeschützten Objekten abgerückt (siehe Schnitte):



Schnittdarstellungen zur Verdeutlichung der Einbindung der geplanten Gebäude im Bezug zum Villenbestand (Auszug aus Präsentation Bauausschusssitzung 08.04.2019)

Zusätzlich wurden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung im Vergleich zum Antrag auf Vorbescheid vom 28.07.2017 die maximal zulässige Wandhöhe von 7,90m auf 6,50m und die max. zulässige Grundfläche von 195m² auf 180m² reduziert. Außerdem wird eine max. zulässige Firsthöhe von 10,00m für die geplanten Gebäude festgesetzt.

Insgesamt ist anzumerken, dass vor dem Hintergrund der Diskussion des zunehmenden Flächenverbrauchs durch Neuversiegelung im Außenbereich Vorhaben im Innenbereich durch Nachverdichtung der Vorrang zu geben ist.

In der vorliegenden Bauleitplanung wird den von der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachten Einwendungen, z. B. durch maximales Abrücken von den Baudenkmalern, Einschränkungen von Wandhöhen und Grundfläche etc., entsprochen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

5. Kreisheimatpfleger Schober, Schreiben vom 25.09.2019

- Massive Beeinträchtigung der beiden Denkmäler sehr bedenklich

Abwägungsvorschlag:

Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Einwand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 17.09.2019

- Hinweis auf evtl. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 und Art. 70 BayWG bzw. § 8 WHG; Hinweis auf mögliches wild abfließendes Wasser (§ 37 WHG); Hinweis, dass mit Hangwasser zu rechnen ist
- Altlastenverdachtsflächen
- Wasserversorgung/Löschwasser/Abwasser/Niederschlagswasser

1. Abwägungsvorschlag:

Die ergänzenden wasserwirtschaftlichen Hinweise werden wie folgt unter den Hinweisen eingearbeitet:

„Schutz vor eindringendem Wasser: Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es wird trotzdem empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen ggf. anfallendes Grundwasser 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.“

2. Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Abwägungsvorschlag:

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird eine zu den bereits durchgeführten Sickerversuchen ergänzende Baugrunduntersuchung und der Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Hinweise und den Umweltbericht aufgenommen.

Die Anmerkungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden in die Hinweise aufgenommen.

7. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 23.09.2019

- Hinweis auf Löschwasserversorgung

Sitzungsprotokoll

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

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme zur Löschwasserversorgung wurde bereits bei der AWA Ammersee angefordert. Das Ergebnis wird in die Begründung eingearbeitet.

8. AWISTA, Schreiben vom 17.07.2019

- Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen; die Befahrbarkeit für dreiachsige Sammelfahrzeuge muss gewährleistet sein

Abwägungsvorschlag:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

9. Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.09.2019

- Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C: weiteres Vorgehen:

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss bestätigt die von der Entwurfsverfasserin und der Verwaltung gefertigte Abwägung vollinhaltlich.

Die Entwurfsverfasserin wird beauftragt, die Planung unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beschlüsse zu überarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorlage der ergänzenden Bodenuntersuchungen mit der geänderten Planung eine erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, jeweils nur zu den geänderten Teilen, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

-
- 7) Ernennung von Kümmerern aus den Reihen des Bauausschusses für gemeindliche Bauvorhaben
-

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Im Anschluss ergehen folgende Beschlüsse:

1. Beschluss:

Als Kümmerer für das Bauvorhaben Gemeindehaus Widdersberg wird Gemeinderat Thomas Bader benannt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

2. Beschluss:

Für das Bauvorhaben Sanierung CMV ist kein Kümmerer mehr notwendig, da die Planungen abgeschlossen und die Aufträge vergeben sind.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

3. Beschluss:

Als Kümmerer für das Bauvorhaben Obdachlosenunterkunft wird Gemeinderätin Fromuth Heene benannt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

4. Beschluss:

Als Kümmerer für das Bauvorhaben Kinderhaus am Fendlbach werden Gemeinderat Michael Bischeltsrieder und Gemeinderat Gerd Mulert benannt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

8) Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Gemeinderätin Gruber fragt nach, wann mit den beauftragten Baumpflanzungen zu rechnen ist. Sie hätte auch gerne eine Liste, woraus ersichtlich ist, was gepflanzt wird. Die Unterlagen werden in den nächsten Tagen zur Verfügung gestellt, so Guido Finster.

3. Bürgermeister Schneider erkundigt sich, ob durch den Abbau des Sprungturms am Seewinkel eine Vergrößerung der Stegfläche vorgenommen wurde? Seitens der Verwaltung wird dies verneint.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

9) Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Schiller gibt bekannt, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatzanordnung und Ausführung im Bebauungsplan Klosterwiese aufgrund eines Beschlusses des Bauausschusses frei gewählt werden könnte. Der beauftragte Planer sieht dies städtebaulich bedenklich und hält den Entwurf mit Tiefgarage für die bessere Lösung. Unser beauftragter Rechtsanwalt wiederum empfiehlt, im Hinblick auf die Ausführungskosten, die Stellplatzausführung nicht vorzuschreiben.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 19:42 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer

Ch. Schiller
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck
Verwaltungsfachwirt

Zu TOP 5 und 6

Melanie Faude
Verwaltungsfachwirtin