

# Sitzungsprotokoll

**der 7. Sitzung des Bauausschusses  
Herrsching a. Ammersee  
am 21.12.2020**

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

## 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	Leo Gruber
Gemeinderat	Alexander Keim
Gemeinderat	Valentin Schiller
Gemeinderat	Christoph Welsch



In Vertretung für GR Guggenberger  
In Vertretung für GR Puntsch

### **Entschuldigt:**

Gemeinderat	Dr. Rainer Guggenberger
Gemeinderat	Roland Lübeck
Gemeinderat	Johannes Puntsch

### **Verwaltung:**

Verwaltungsfachwirtin	Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt	Guido Finster
Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck

### **Protokollführer:**

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

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

Erschienen sind: 10

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 19:04 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 23.11.2020
- 3)        Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.11.2020
- 4)        Vollzug der Baugesetze;  
          Aufstellung des Bebauungsplanes "Widdersberg - östlich der Dorfstraße" im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 57/2, 60/15, 58/8, 58/9, 58/6, 60/14, 56/1, 58/4, 60/13 und 56 der Gemarkung Widdersberg;
  - erneute Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke Fl. Nrn. 57/2, 57/3 (neu wegen Teilung) und 56/1 der Gemarkung Widdersberg
- 5)        Vollzug der Baugesetze;  
          Antrag auf Erlass einer Satzung zur Ortsabrundung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 418, Wörthseestraße 14, Gemarkung Breitbrunn
- 6)        Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 117, Al্পspitzstraße 13, Gemarkung Breitbrunn
- 7)        Bauantrag zum Austausch des gesamten Daches mit Erhöhung des Kniestocks, Dachausbau zur Wohnnutzung und Gebäudekomplettanierung, Wartaweil 32, Grundstück Fl. Nr. 1711/1, Gemarkung Herrsching
- 8)        Änderung der Bayerischen Bauordnung;  
          Erlass einer Abstandsflächensatzung nach Art. 81 BayBO
- 9)        Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
- 10)      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 Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

### 2)        Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse vom 23.11.2020

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt den in der nichtöffentlichen Sitzung am 23.11.2020 gefassten Beschluss bekannt:

#### **Rahmenvertrag für Durchführung von Zeitvertragsarbeiten - Auftragsvergabe**

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

**Beschluss:**

Die Auftragsvergabe geht an den preisgünstigsten Bieter der Ausschreibung an die Firma Strobl Straßen- und Tiefbau GmbH aus Frieding.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

### 3)        Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschuss- sitzung vom 23.11.2020

**Beschluss:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 23.11.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr.	Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss
4)	<b>Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes "Widdersberg - östlich der Dorfstraße" im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 57/2, 60/15, 58/8, 58/9, 58/6, 60/14, 56/1, 58/4, 60/13 und 56 der Gemarkung Widdersberg;</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>erneute Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke Fl. Nrn. 57/2 und 56/1 der Gemarkung Widdersberg</b></li></ul>

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

## **Beschluss:**

Die im Bereich des künftigen Bebauungsplanes „Widdersberg – östlich der Dorfstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 57/2 und 56/1 der Gemarkung Widdersberg erlassene Veränderungssperre wird aufgrund besonderer Umstände (Verzögerungen durch die Regelungen wegen der Corona-Pandemie) durch die folgende Satzung gem. § 17 Abs. 2 BauGB erneut um ein weiteres Jahr verlängert:

*Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Herrsching a. Ammersee folgende*

### *Satzung*

*zur erneuten Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke Fl. Nrn. 57/2 und 56/1 der Gemarkung Widdersberg im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Widdersberg – östlich der Dorfstraße“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 57/2, 60/15, 58/8, 58/9, 58/6, 60/14, 56/1, 58/4, 60/13 und 56, Dorfstraße, Gemarkung Widdersberg (§ 17 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB))*

### *§ 1 Veränderungssperre / Geltungsbereich*

*Zur Sicherung seiner städtebaulichen Zielsetzung hat der Bauausschuss mit Beschluss vom 15.01.2018 aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für die Grundstücke Fl. Nrn. 57/2 und 56/1, Dorfstraße, Gemarkung Widdersberg, eine Veränderungssperre erlassen. Diese wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.01.2018 in Kraft gesetzt.*

# Sitzungsprotokoll

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

*Der räumliche Geltungsbereich ist dem nebenstehenden Lageplan zu entnehmen, welcher zum Bestandteil der Satzung erklärt wird.*

### **§ 2 Verlängerung**

*Die Geltungsdauer der vorgenannten Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Bauausschusses gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Die Verlängerung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 07.01.2020 in Kraft.*

*Aufgrund besonderer Umstände (Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie) wird die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert, um die Planungsziele weiterhin zu sichern.*

### **§ 3 Inkrafttreten**

*Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für den Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung.*

#### Hinweis gemäß § 18 Abs. 3 BauGB:

*Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann die Entschädigung verlangen, wenn die im vorangegangenen Satz bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Herrsching beantragt (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB)*

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorstehende Satzung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/1 Nein-Stimme

## **5)        Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Erlass einer Satzung zur Ortsabrundung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 418, Wörthseestraße 14, Gemarkung Breitbrunn**

---

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor und gibt das Ergebnis aus der Vorbesprechung bekannt.

Im Anschluss ergeht folgender

# Sitzungsprotokoll

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

**Beschluss:**

Mit einer weiteren Bebauung des Grundstücks besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Entscheidung über den vorliegenden Antrag wird jedoch zunächst zurück gestellt, da noch rechtliche Fragen zur Umsetzung bestehen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese in Abstimmung mit dem Kreisbauamt Starnberg zu klären und das Ergebnis dem Bauausschuss vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

**Gemeinderat Bader hat an der Beratung Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.**

**6)            Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 117, Alpspitzstraße 13, Gemarkung Breitbrunn**

---

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

Zwei Baukörper mit den Abmaßen von 10,00 m x 13,00 und der der daraus resultierenden Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> sind auf dem oben genannten Grundstück planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Frage 2

Die zwei dargestellten Baukörper mit 2 Vollgeschossen und Satteldach, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

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

### Frage 3

Die Dachform mittels Satteldach und einer Dachneigung von 37 ° ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

### Frage 4

Die in den Schnitten dargestellt Wandhöhe von 6,20 m ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

### Frage 5

Die in den Schnitten dargestellte Firsthöhe von 10,00 m ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

## **7)        Bauantrag zum Austausch des gesamten Daches mit Erhöhung des Kniestocks, Dachausbau zur Wohnnutzung und Gebäudekomplettsanierung, Wartaweil 32, Grundstück Fl. Nr. 1711/1, Gemarkung Herrsching**

---

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

### **Beschluss:**

Der Bauantrag zur Nachgenehmigung zum Austausch des gesamten Daches mit Erhöhung, Dachausbau zur Wohnnutzung und Gebäudekomplettsanierung mit energetischer Ertüchtigung, Grundstück Fl. Nr. 1711/1, Wartaweil 32, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen des Architekten Martin Kühleis vom 23.11.2020 wird abgelehnt.

Das Vorhaben widerspricht hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche, der Überschreitung des Bauraumes durch Wohngebäude, Garage, Hundezwinger, des Carport in der privaten Grünfläche, der Überschreitung der Wandhöhen, der nichtzulässige Dachneigung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wartaweil Teil C“.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

# Sitzungsprotokoll

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

### 8)            **Änderung der Bayerischen Bauordnung; Erlass einer Abstandsflächensatzung nach Art. 81 BayBO**

---

In der letzten Sitzung des Bauausschusses am 23.11.2020 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob der Erlass einer Abstandsflächensatzung, welche die derzeit gültigen Abstandsflächen festsetzt, zulässig ist.

1. Bürgermeister Christian Schiller erläutert was in den letzten Tagen seit der Bürgermeisterdienstbesprechung am 09.12.2020, in welcher Herr Kreisbaumeister Dr. Kühnel seine „Mustersatzung“ vorgestellt hat, an Schriftverkehr unter allen Bürgermeistern des Landkreises, der Kanzlei Döring/Spieß, dem Kreisbaumeister einging.

Nach Auskunft der Juristen ist in einer kommunalen Abstandsflächensatzung ausschließlich die Regelung der Abstandsflächentiefe, nicht aber eine vom Gesetz abweichende Regelung der Abstandsflächenberechnungsmethode möglich.

Somit würde beim Erlass einer Satzung (welche die alte Abstandsflächentiefe festschreibt aber die Berechnung nach der neuen gesetzlichen Methode erfolgen muss) eine Verschärfung das seit Jahrzehnten gültigen Abstandsflächenrechts zu erheblichen Ärger bei Altbeständen und natürlich auch bei Neubauten führen. Es ist nicht begründbar, wenn der Gesetzgeber die Reduzierung der Abstandsflächen fordert und im gleichen Zug die Gemeinden eine Vergrößerung der Abstandsflächen über die Vorgaben des bisherigen Rechts hinaus anordnen.

1. Bürgermeister Christian Schiller gibt weiter zu bedenken, dass auf die Gemeinde evtl. ein Entschädigungsproblem zukommen könnte, wenn sich bei einer gerichtliche Überprüfung der Satzung herausstellen sollte, dass die Satzung rechtswidrig ist. Äußerst problematisch wird auch sein, die Satzung nur für einzelne Ortsteile zu erlassen, da dies im Hinblick auf die Begründetheit zur einer Missachtung des Gleichheitsgrundsatzes führen wird.

In diesem Zusammenhang bittet Gemeinderätin Christiane Gruber um Abklärung beim Landratsamt, welche städtebaulichen Instrumente es gibt, Ortsteile wie Rausch, Widdersberg oder auch Wartaweil vor einer nicht gewünschten Verdichtung zu „schützen“

Nach weiterer Diskussion fasst der Bauausschuss folgende Beschlüsse:

#### **1. Beschluss:**

In Kenntnis der oben aufgeführten rechtlichen Details wird der Bauausschussbeschluss vom 23.11.2020 weiteraufrecht erhalten.

Abstimmungsergebnis: 0 Ja-Stimmen/10 Nein-Stimmen

***Beschlussvorschlag somit abgelehnt!***

Eine Abstandsflächensatzung nach Art. 81 BayBO wird somit nicht erlassen.



# Sitzungsprotokoll

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

**2. Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, bei Kreisbaumeister Dr. Kühnel offiziell anzufragen, welche städtebaulichen Instrumente die Gemeinde Herrsching hat, um Ortsteile wie Rausch, Widdersberg oder Wartaweil vor einer unerwünschten Nachverdichtung zu schützen.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind sowohl über die Anfrage als auch über die Antwort zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

**9)            Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten**

Keine!

**10)            Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters**

Keine!

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 19:27 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer

Ch. Schiller  
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck  
Verwaltungsfachwirt