



GEMEINDE HERRSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 06.12.2021
Beginn: 19:03 Uhr
Ende: 20:35 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 Christiane Gruber
Gemeinderat Dr. Rainer Guggenberger
Gemeinderat Roland Lübeck
Gemeinderat Gerd Mulert
Gemeinderat Johannes Puntsch
Gemeinderat Christoph Welsch

in Vertretung für GR V. Schiller

Entschuldigt

Gemeinderat Valentin Schiller

Verwaltung

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt Guido Finster
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck
Dipl. Soz. Päd. Julia Schmidbauer

Schriftführer

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude zu TOP 4 bis 7
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse vom 08.11.2021
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.11.2021
3. Errichtung einer Obdachlosenunterkunft in der Gewerbestraße in Herrsching a. Ammersee;
- Vorstellung und Billigung der Bemusterungsvorschläge
Vorlage: Bau/049/2021
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;
- Behandlung der im Rahmen der erneuten, beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
- Abwägungs- / Satzungsbeschluss
Vorlage: Bau/053/2021
5. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10a "ASTO" für die Grundstücke Fl. Nrn. 290/3, 209/27, 290/28, 407/2, 408/1, 408/2, 408/3, 408/4, 408/5, 409/1, 410/5 (T), 413/2 (T), 413/4, 413/5 und 414/2 (T) der Gemarkung Herrsching zwischen Arzberger-, Gewerbe- und Heinestraße;
- Genehmigung des Durchführungsvertrages
Vorlage: Bau/059/2021
6. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" durch Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10a "ASTO" für die Grundstücke Fl. Nrn. 290/3, 209/27, 290/28, 407/2, 408/1, 408/2, 408/3, 408/4, 408/5, 409/1, 410/5 (T), 413/2 (T), 413/4, 413/5 und 414/2 (T) der Gemarkung Herrsching zwischen Arzberger-, Gewerbe- und Heinestraße;
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
- Abwägungs-/Satzungsbeschluss
Vorlage: Bau/051/2021
7. Vollzug der Baugesetze;
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Lochschwab" zur Errichtung des "Kinderhaus am Fendlbach" im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1250/13 der Gemarkung Herrsching;
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
- Abwägungs- / Satzungsbeschluss
Vorlage: Bau/054/2021
8. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 166/9, Seeleite 55, Gemarkung Breitbrunn
Vorlage: Bau/052/2021
9. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 510/2 (nördliche Teilfläche), Madeleine-Ruoff-Straße 11, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/056/2021
10. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 510/2 (südl. Teilfläche), Madeleine-Rouff-Str. 9, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/055/2021

- 11.** Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1711/1, Wartaweil 32, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/050/2021
- 12.** Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
- 13.** Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Christian Schiller eröffnet um 19:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.
Er gibt bekannt, dass der TOP 8 „Bauantrag zum Neubau eines Kinderhauses“ heute nicht behandelt werden kann. Gegen die geänderte Tagesordnung wurden keine Einwände vorgebracht.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse vom 08.11.2021

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt den in der nichtöffentlichen Sitzung am 08.11.2021 gefassten Beschluss bekannt:

1 Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An der Seefelder Straße" im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 310/11 und 310/19, Lessingstraße 5, 5a, Gemarkung Herrsching; - Planungsauftrag

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird mit der Prüfung einer möglichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „An der Seefelder Straße“ insofern, dass die Höhenentwicklung im südöstlichen Geltungsbereich (zwischen Seefelder-, Goethe-, Lessing- und Schillerstraße) überprüft und ein städtebauliches Konzept vorgelegt wird, beauftragt.

Ja 9 Nein 0

2 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.11.2021

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.11.2021 wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3 Errichtung einer Obdachlosenunterkunft in der Gewerbestraße in Herrsching a. Ammersee; - Vorstellung und Billigung der Bemusterungsvorschläge

Architekt Christoph Welsch präsentiert die Vorschläge zur Bemusterung und erläutert den Bauzeitenplan.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die Bemusterungsvorschläge für die Errichtung/Ausstattung der Obdachlosenunterkunft in der Gewerbestraße in Herrsching a. Ammersee werden gebilligt.

Ja 10 Nein 0

GR Welsch hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

- 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;
- Behandlung der im Rahmen der erneuten, beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen;
- Abwägungs- / Satzungsbeschluss**

Im Rahmen der erneuten beschränkten Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

A: betroffene Öffentlichkeit

1. Cajetan Graf zu Toerring-Jettenbach (Schreiben vom 12.11.2021)
 - I. Vorbemerkung
Verfahrensgang bemerkenswert (Wechsel zwischen beschleunigtem und vereinfachtem Verfahren)
 - II. Plananlass und Erforderlichkeit
Erforderlichkeit wird wegen geringem Regelungsinhalt und zwischenzeitlicher Fertigstellung der Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 57/2 in Frage gestellt; Verstoß gegen Gebot der Erforderlichkeit; Diskrepanz zwischen Planungswillen und Planungsinhalt; Bebauungsplan entbehrt der Vollzugsfähigkeit in absehbarer Zeit; Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit darf nicht zum Maßstab städtebaulicher Rechtfertigung gemacht werden; planerische Konzeption durch Fertigstellung der Bebauung auf 57/2 erledigt, da nur Bestand festgesetzt wird; auch Konzept des Erhalts der dörflichen Struktur durch inzwischen weiter genehmigte Nachverdichtung (7 EFH) nicht mehr verfolgt, daher Verhinderungsplanung
 - III. Verfahren
Voraussetzungen § 13 BauGB liegen nicht vor
 - IV. Abwägungsfehler
Festsetzung der privaten Grünfläche berücksichtigt nicht, dass das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist, daher Abwägungsgebot verletzt
 - V. Festsetzungen
 1. Fl. Nr. 57/2, Parzelle 4: Hinweis, dass Bekanntwerden der Bebauung erst während Planaufstellung ist bemerkenswert
 2. Zu erhaltende Bäume, Ziffer 7.1: als „zu erhaltend“ festgesetzte Bäume tatsächlich zwischenzeitlich gefällt, daher Anregung Festsetzung aufzuheben und auf Grundlage des Freiflächengestaltungsplanes aus erteilter Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 anzupassen
 3. Verhinderungsplanung: Überplanung des Grundstücks Fl. Nr. 56/1 mit nur einem Baukörper unangemessen und stellt unverhältnismäßigen Flächenverbrauch dar; Planungsziel Nachverdichtung, daher Festsetzung nur eines Baukörpers aufzuheben und Grundstück mit zwei Baukörpern je 150m²-160m² GR festzusetzen

Abwägungsvorschlag I (Vorbemerkung):

Die Frage der Verfahrenswahl wurde bereits im letzten Verfahrensschritt in die Abwägung eingestellt und vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 20.07.2020 ausführlich behandelt.

Auf die dortige Abwägung wird insofern verwiesen. Nach erfolgter FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB vorliegen.

Abwägungsvorschlag II.1 (Plananlass, Erforderlichkeit):

Die städtebauliche Erforderlichkeit – auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich realisierte Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 57/2 - wurde hinreichend im Rahmen der Abwägung durch Beschluss vom 20.07.2020 erläutert. Auf die dortigen Ausführungen wird insofern verwiesen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes, an dem die Gemeinde weiterhin festhält, sichert der Gemeinde langfristig eine geregelte Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke, ohne zu einem späteren Zeitpunkt eine unverhältnismäßige Nachverdichtung, z. B. durch Geschosswohnungsbau, befürchten zu müssen.

Darüber hinaus bringt der Einwender vorliegend vor, dass das Planungsziel „Erhalt der dörflichen Struktur“ durch das erteilte Einvernehmen der Gemeinde Herrsching zu einem auf dem östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücks geplanten Bauvorhaben nicht mehr umgesetzt werden könne und die gegenständliche Planung insofern einer Verhinderungsplanung gleich kommt. Hierbei wird jedoch verkannt, dass es sich bei der in Bezug genommenen Planung um die Errichtung von Einfamilienhäusern handelt. Der fragliche Bereich des Ortsteils Widdersberg ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilien- bzw. Doppelhäuser. Die Errichtung der neu geplanten Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 53 durchbricht insofern die vorhandene städtebauliche Struktur nicht. Das Planungsziel zum Erhalt der dörflichen Struktur kann auch weiterhin erreicht werden. Der Vorwurf einer Verhinderungsplanung wird daher nicht gesehen.

Abwägungsvorschlag III (Verfahren):

Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das demnach zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert. Die bauliche Entwicklung wird lediglich durch Festlegung von Bauräumen sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einer für diesen Bereich städtebaulich vertretbaren Weise geregelt.

Die erforderliche FFH-Vorprüfung wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegen damit vor. Ein Umweltbericht ist insofern entbehrlich.

Abwägungsvorschlag IV (Abwägungsfehler):

Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich hier um das Grundstück Fl. Nr. 56 (nicht wie angegeben 56/1) handelt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl. Nrn. 57/2 und 56/1 sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das hier in Bezug genommene Grundstück Fl. Nr. 56 ist jedoch dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und ist auch heute nicht bebaubar. Es besteht ein großer Anteil an erhaltenswertem Baumbestand, es handelt sich insofern auch tatsächlich um eine vorhandene Grünfläche, der zudem als wichtiger Grünbereich für die Amphibienwanderung dient. Zudem handelt es sich um eine Feuchtwiese in einer topographischen Senke. Anhand von Luftbildern ist erkennbar, dass das Grundstück einen zusammenhängend bestehenden Grüngürtel entlang der Burgstraße bildet, welcher erhalten werden soll.

Diesen Umständen wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche Rechnung getragen.

Abwägungsvorschlag V.1 (Festsetzungen - Bebauung):

Die Gemeinde Herrsching war früher selbst Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 57/2 und hat für dieses Grundstück eine Baugenehmigung zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern beantragt. Während des Baugenehmigungsverfahrens wurde das Grundstück verkauft und ein Bauherrenwechsel angezeigt. Bekanntermaßen gilt eine erteilte Baugenehmigung zunächst 4 Jahre lang, kann jedoch (beliebig oft) verlängert

werden. Wann genau also eine Bebauung durch den neuen Eigentümer realisiert werden würde, war der Gemeinde Herrsching nicht bekannt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren noch keine Baumaßnahmen eingeleitet, weshalb zunächst ein Baukonzept entsprechend eines ebenfalls früher erteilten Vorbescheides mit Doppelhäusern vorgesehen war. Nachdem der neue Grundstückseigentümer jedoch während der Planaufstellung (zu Recht) von seiner Baugenehmigung Gebrauch gemacht hat, wurde diese Planung in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und die Schritte zur Beteiligung wiederholt. Ein fehler- oder zweifelhaftes Vorgehen ist hier nicht zu erkennen.

Abwägungsvorschlag V.2 (Festsetzungen - Bäume):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 56 besteht ein großer Anteil an erhaltenswertem Baumbestand (siehe hierzu auch Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 17.11.2021).

Der darüber hinaus tatsächlich vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 57/2 wurde aus dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan vom 18.03.2014 aus der Baugenehmigung für das Grundstück Fl. Nr. 57/2 übernommen und in die Planung eingearbeitet. Der Anregung zur Anpassung der zu erhaltenden Bäume gem. Freiflächengestaltungsplan von 2014 wurde daher bereits entsprochen.

Abwägungsvorschlag V. 3 (Festsetzungen - Verhinderungsplanung):

Der Vorwurf einer Verhinderungsplanung, insbesondere auch im Hinblick auf die beantragte Errichtung von zwei Doppelhäusern mit je 150-160m² Grundfläche - wurde bereits im Rahmen der Abwägung mit Beschluss vom 20.07.2020 ausführlich behandelt. Auf die dortigen Ausführungen sowie die Erläuterungen zur vorliegenden Abwägung Ziffer II verwiesen.

B: betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom 17.11.2021)

Anpassung der Abstandflächenfestsetzung an die aktuelle Rechtslage

Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand wird stattgegeben. Festsetzung C.5 wird der aktuellen Gesetzeslage angepasst und in der Begründung ausgeführt.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.11.2021)

2.1 zwei Vermeidungsmaßnahmen aus Unterlage „Natur und Umwelt“ sind nicht in Festsetzungen bzw. Hinweisen enthalten

2.2 Korrektur der Angabe des Lebensraumtyps

2.3 Darstellung der Lage der Ausgleichsfläche in Eingriffsregelung fehlt

Abwägungsvorschlag 2.1 (Festsetzung Vermeidungsmaßnahmen):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um folgende Vermeidungsmaßnahmen:

1V: „Beschränkung des Betriebes der Rasenmäroboter“. Der Betrieb der Roboter soll bei Nacht (18.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ganzjährig vermieden werden.

2V: „Begrenzung der Zeit für den Gebäudeabriss“. Um eine Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, muss der Gebäudeabriss in den Wintermonaten erfolgen (Anfang Oktober bis März).

Die Ausführungen der Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag 2.2 (Korrektur Lebensraumtyp):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Schreibfehler auf Seite 9 der Eingriffsregelung korrigiert (Lebensraumtyp 6510).

Abwägungsvorschlag 2.3 (Ausgleichsflächen):

Die Lage der Ausgleichsfläche wird in der Eingriffsregelung ergänzt.

3. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 17.11.2021)

Keine Einwendungen

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwendungen vorgebracht werden.

4. Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Schreiben vom 17.11.2021)

4.1 Amphibienwanderung:

Dringende Empfehlung, keine Mähroboter zuzulassen; Bäume entlang Bachlauf als zu erhaltend festsetzen

4.2 Eingriffsregelung:

Ausgangszustand falsch bewertet; Anpassung von Bäumen und Bachlauf in Planzeichnung;

4.3 Amphibienschutzzaun entlang privater Grünfläche

Abwägungsvorschlag 4.1 (Amphibienwanderung):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein generelles Verbot von Mährobotern kann, aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage, nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden. Es erfolgt ein Hinweis auf den Amphibienschutz, vgl. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 17.11.2021.

Abwägungsvorschlag 4.2 (Eingriffsregelung):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Kartierung des Ausgangszustandes war aufgrund der schon bebauten Fläche nicht mehr möglich. Es wurde daher alternativ eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Dies erfolgt über Luftbildinterpretation aus vergangenen Jahren. Maßgeblich war das Luftbild aus dem Jahre 2018. Die Faktorzuweisung zur Ermittlung der Eingriffsbilanzierung und der damit einhergehende Ausgleichsbedarf sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Baumbestand auf der „privaten Grünfläche“ sowie der Bachlauf werden entsprechend der Anregung in der Planzeichnung redaktionell angepasst.

Abwägungsvorschlag 4.3 (Amphibienschutzzaun):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine genaue Festsetzung der Einfriedung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 56 und 58/6 ist nicht vorgesehen, da die Einfriedungen generell nicht in ihrer Lage festgesetzt wurden. Laut Festsetzung Nr. 9.1 ist eine Durchlässigkeit für Amphibien hinreichend gegeben.

Zudem wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück Fl. Nr.

57/2 Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz im

Genehmigungsbescheid verankert. Entsprechende Auflagen können insofern auch im Zuge

der künftigen Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 56/1 im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens formuliert werden.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 03.11.2021)

Keine weiteren Hinweise; Verweis auf Stellungnahme vom 22.08.2019

Abwägungsvorschlag:

Die Löschwasserversorgung ist mit 48,0m³/h (800 l/min.) gesichert. Eine entsprechende Stellungnahme der AWA Ammersee liegt vor. Die Begründung wurde bereits um diese Ausführungen ergänzt.

Die übrigen Hinweise betreffen die Bauausführung und werden auf dieser Ebene geprüft.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 10.11.2021)

6.1 Bereich Landwirtschaft: Verweis auf Stellungnahmen vom 11.12.2018 und 29.08.2019
(Duldung naheliegender landwirtschaftlicher Nutzungen)

6.2 Bereich Forsten: keine Einwendungen

Abwägungsvorschlag (6.1):

Dem Einwand wird stattgegeben. Die Hinweise wurden wie folgt ergänzt: „durch die bestehende Landwirtschaft auf den Fl. Nrn. 54 und 54/12 ist mit ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen“.

Abwägungsvorschlag (6.2):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C: Abwägungs- / Satzungsbeschluss:

1. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss bestätigt die von der Verwaltung sowie den Entwurfsverfassern gefertigte Abwägung vollinhaltlich.

Die Entwurfsverfasser werden beauftragt, die zuvor gefassten Beschlüsse als redaktionelle Änderungen in die Planung einzuarbeiten.

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Herrsching beschließt aufgrund der §§ 1-4 und 8ff sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „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, gefertigt durch das Architekturbüro Vera Winzinger in der Fassung vom 06.12.2020 als Satzung und billigt die Begründung dazu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „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 mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

- 5 **Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" durch
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10a
"ASTO" für die Grundstücke Fl. Nrn. 290/3, 209/27, 290/28, 407/2,
408/1, 408/2, 408/3, 408/4, 408/5, 409/1, 410/5 (T), 413/2 (T), 413/4, 413/5
und 414/2 (T) der Gemarkung Herrsching zwischen Arzberger-,
Gewerbe- und Heinestraße;
- Genehmigung des Durchführungsvertrages**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10a „ASTO“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 290/3, 209/27, 290/28, 407/2, 408/1, 408/2, 408/3, 408/4, 408/5, 409/1, 410/5 (T), 413/2 (T), 413/4, 413/5 und 414/2 (T) der Gemarkung Herrsching in der Fassung vom 06.12.2021 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

- 6 **Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" durch
Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10a
"ASTO" für die Grundstücke Fl. Nrn. 290/3, 209/27, 290/28, 407/2,
408/1, 408/2, 408/3, 408/4, 408/5, 409/1, 410/5 (T), 413/2 (T), 413/4, 413/5
und 414/2 (T) der Gemarkung Herrsching zwischen Arzberger-,
Gewerbe- und Heinestraße;
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3
Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen,
Bedenken und Anregungen;
- Abwägungs-/Satzungsbeschluss**

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

A: Öffentlichkeit:

keine

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 07.06.2021)

- 1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht nachvollziehbar gelöst; Flächenzuordnung fehlt
- 1.2 Vorgesehene Tiefgaragenüberdeckung zu gering

Abwägungsvorschlag 1.1:

Im Rahmen der gegenständlichen Überplanung des Gebietes entsteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf, da auch gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bereits ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist und keine weiteren Flächen als Bauland in Anspruch genommen werden. Die Gesamtversiegelung je Baugrundstück ist auch eine Grundflächenzahl von 0,8 wie bisher beschränkt.

Zwar führt die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe um 3 bzw. 0,5m (siehe Begründung Seite 15) zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dies ist jedoch aus Sicht der Gemeinde hinnehmbar, weil die Baukörper durch abgestufte Höhen und die Anlage von Dachgärten (siehe VEP) weniger monumental erscheinen.

Dem Eingriff im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nun folgende Fläche des Ökokontos der Gemeinde im Umfang von 2121m² zugeordnet:

Gemeinde Andechs: Fl. Nr. 2349, Gemarkung Frieding, Teilfläche gem. Seite 19 der Begründung.

Die Gemeinde wird die in der Begründung auf Seite 20 ff. aufgeführten Maßnahmen zur Entwicklung der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt weiterhin durchführen lassen und die Flächen entsprechend den in der Begründung genannten Anforderungen belassen. Entsprechende Vorgaben wurden in den Pachtvertrag mit dem pflegenden Pächter aufgenommen.

Nach Einschätzung der Gemeinde ist die Ausgleichsflächen von 2121m² ausreichend, weil im Baugebiet verschiedene grünordnerische Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsintensität festgelegt werden (siehe Seite 15 der Begründung).

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Fläche als Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos bereits seit mehr als zehn Jahren in Abstimmung mit der UNB entwickelt wurde (ökologische Verzinsung: siehe Seite 17 ff. Begründung).

Für den nördlichen Bereich der 5. Änderung wird im Rahmen eines gesonderten Bauleitplanverfahrens der hierfür erforderliche ökologische Ausgleich geregelt.

Abwägungsvorschlag 1.2:

Auch bei einer Tiefgaragenüberdeckung von 60cm Substratdicke ist eine Bepflanzung mit Kleinbäumen möglich. Hierfür wurden auf Ebene der Ausführungsplanung bereits entsprechende Pflanzlisten erarbeitet.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 05.07.2021)

- 2.1 Anregung, die festgesetzten Emissionskontingente zu prüfen und ggf. anzupassen, um verträglichere Abstufung zur benachbarten Wohnnutzung zu erreichen
- 2.2 Formulierungsvorschläge zu Emissionskontingenten gem. DIN 45691-2006-12
- 2.3 Empfehlung, Festsetzungsvorschläge des Büros Müller BBM aus dem Bericht aus dem Jahr 2006 aufzunehmen
- 2.4 Ggf. Anpassung der schalltechnischen Untersuchung an Planstand 19.04.2021
- 2.5 Formulierungsvorschlag für Hinweise (schalltechnische Untersuchung als Bestandteil des BPlanes)
- 2.6 Empfehlung für Streichung Hinweis (Büroräume zulässig, wenn Werte eingehalten)
- 2.7 Empfehlung die Begründung um die schalltechnische Stellungnahme zu ergänzen
- 2.8 Festsetzungsvorschläge für Tiefgaragen

Abwägungsvorschlag 2.1:

Nach der Stellungnahme des Büros Drees & Sommer vom 29.01.2021 wird auf der Grundlage entsprechender Berechnungen festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten bei Festsetzung der vorgeschlagenen Emissionskontingente sicher eingehalten werden.

Eine Reduzierung der im GE7 festgesetzten Immissionskontingente zur weiteren Verbesserung des Lärmschutzes für die Wohnbebauung im Süden soll nicht vorgenommen werden, weil damit die Nutzungsmöglichkeiten für den Vorhabenträger eingeschränkt würden. Die Gemeinde Herrsching möchte von solchen zusätzlichen Einschränkungen absehen, um die Gemeinde als Gewerbestandort zu stärken.

Die Emissionskontingente im übrigen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet“ werden entsprechend in einem gesonderten Änderungsverfahren geprüft und ggf. angepasst.

Außerhalb des Bereiches der 5. Änderung sind keine Emissionskontingente festgesetzt. Demnach ist das Gesamtgebiet in Bereich mit und ohne Emissionskontingente gegliedert, so dass für die unterschiedlichen Arten von Betrieben und Anlagen und für deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften unterschiedliche Bereiche im Gewerbegebiet zur Verfügung stehen. Die mit Emissionskontingenten belegten Bereiche ergänzen die kontingentfreien Bereiche.

Sollte die Festsetzung der Kontingente unwirksam sein, möchte die Gemeinde gleichwohl am vorhabenbezogenen Bebauungsplan festhalten, weil die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zumindest im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes sichergestellt werden kann. Für den verfahrensgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Emissionskontingente nicht zwingend erforderlich, weil ein sog. Windhunderennen unter verschiedenen Grundstückseigentümern wegen der einheitlichen Vorhabenträgerschaft nicht zu erwarten ist. Die Anpassung des restlichen Teils im Bereich der 5. Änderung erfolgt in einem gesonderten Verfahren unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen.

Abwägungsvorschlag 2.2:

Der Empfehlung wird nachgekommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Abwägungsvorschlag 2.3:

Der Empfehlung wird nachgekommen. Die empfohlenen Festsetzungen werden in der Satzung ergänzt.

Abwägungsvorschlag 2.4:

Gegenüber der Planfassung vom 20.07.2020 sind in der Fassung vom 19.04.2021 keine Änderungen enthalten, die Auswirkungen auf die Festlegung der Emissionskontingente haben. Eine Anpassung der schalltechnischen Stellungnahme des Büros Drees & Sommer vom 29.01.2021 ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag 2.5:

Der Empfehlung wird nachgekommen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung ergänzt.

Abwägungsvorschlag 2.6.

Dem Hinweis wird nachgekommen. Der Hinweis B 10.2 entfällt.

Abwägungsvorschlag 2.7:

Dem Hinweis wurde bereits nachgekommen. Unter Kapitel 5.9 der textlichen Begründung ist die schalltechnische Stellungnahme des Büros Drees & Sommer vom 29.01.2021 aufgeführt.

Abwägungsvorschlag 2.8:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Um einen Gestaltungsspielraum offen zu lassen und Probleme im Rahmen der Objektplanung zu vermeiden, soll die Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt nicht detailliert festgesetzt werden. Die Pflicht zum Nachweis der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Obergrenzen bleibt davon unberührt.

3. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt (Schreiben vom 1006.2021)

Verweis auf Stellungnahme vom 25.11.2020.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in Bezug genommene Stellungnahme vom 25.11.2020 wurde bereits in die Abwägung eingestellt und gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 19.04.2021 in der Satzung berücksichtigt.

4. Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege (Schreiben vom 14.06.2021)

Verweis auf Stellungnahme vom 09.11.2020.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in Bezug genommene Stellungnahme vom 09.11.2020 wurde bereits in die Abwägung eingestellt und gemäß Beschluss vom 19.04.2021 in der Satzung berücksichtigt.

5. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 09.06.2021)

Verweis auf Hinweise und Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 11.11.2020.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in Bezug genommene Stellungnahme vom 11.11.2020 wurde bereits in die Abwägung eingestellt und gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 19.04.2021 in der Satzung berücksichtigt.

6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 14.06.2021)

Hinweis, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden darf;

Hinweis auf immobilienpezifische und infrastrukturelle Belange

Abwägungsvorschlag:

Die nächstgelegene Bahntrasse befindet sich etwa 220m westlich des Plangebietes. Des Weiteren ist das Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet von der Bahntrasse abgetrennt. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Bahnanlagen ergeben sich somit durch die Planung nicht. Ebenso sind keine Auswirkungen der Bahnanlagen auf das Plangebiet, z. B. durch Funkenflug, Bremsstaub o. ä. zu erwarten. Eine Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist für den Bau und den Betriebsablauf im Plangebiet nicht erforderlich. Des Weiteren bestehen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG.

Das Eisenbahnbundesamt wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

7. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 21.06.2021)

Diverse Hinweise zu

- Schutzzonenbereich für Kabel
- Merkblatt über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“
- Einzuhaltende Standards der Kabelhausanschlüsse
- Dienstbarkeit Trafostation

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zum Schutzzonenbereich um Kabel sowie Mindestabstände von Strauch- und Baumpflanzungen sind unter B 9.4 in der Satzung bereits enthalten. Ein Hinweis auf das Merkblatt über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird wie empfohlen ergänzt.

Ein Hinweis zu den einzuhaltenden Standards der Kabelhausanschlüsse wird wie empfohlen in der Begründung ergänzt.

Für eine Transformatorenstation stehen im Bauland ausreichend Flächen zur Verfügung. Eine Dienstbarkeit ist durch den Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Die weiteren Hinweise sind in der Ausführungsplanung zu beachten.

C: Abwägungs- / Satzungsbeschluss:

1. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss bestätigt die vom beauftragten Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung gefertigte Abwägung vollinhaltlich.

Der Entwurfsverfasser wird beauftragt, die gefassten Beschlüsse redaktionell in die Planung einzuarbeiten.

Ja 11 Nein 0

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Herrsching beschließt aufgrund der §§ 1-4 und 8ff, insbesondere § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10a „ASTO“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 290/3, 290/28, 407/2, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2 und 419/2 der Gemarkung Herrsching, zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung eines Gewerbecampus, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, in der Fassung vom 06.12.2021 als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2021 mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

7 Vollzug der Baugesetze;

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

1. Bürgermeister Ch. Schiller erläutert, dass aufgrund eines bestehenden Geh- und Fahrrechtes der geplante Fuß- und Radweg auf dem Kindergartengrundstück verlegt werden muss. Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude ergänzt hierzu, dass deshalb eine nochmalige öffentliche Auslegung erforderlich wird, so dass zwar die Abwägung durchgeführt, der Satzungsbeschluss heute jedoch nicht gefasst werden kann.

Im Anschluss ergehen folgende Beschlüsse:

1. Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird insofern nochmals geändert, dass der derzeit auf dem Kindergartengrundstück nach Nordwesten verlaufende Fuß- und Radweg nach Süden verlegt werden soll. Der Anschluss an die Querverbindung zum Oberen Stocketweg bleibt bestehen. Dem Gemeinderat wird empfohlen, auf dieser Grundlage auch die Freiflächengestaltungsplanung anzupassen.

10 Ja 1 Nein

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

A: Öffentlichkeit

Keine

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom 04.11.2021)

- 1.1 Bitte um Prüfung, ob Festsetzung A 3.3 (Überschreitung GR) erforderlich ist
- 1.2 Festsetzung A 3.6.3 (Wandhöhe): Das Wort „Oberkante“ vor „Dachhaut“ einfügen
- 1.3 Festsetzungen A 3.5 und A 3.2 (GF, Vollgeschosse) streichen (unnötiger Vollzugsaufwand, kein Mehrwert)
- 1.4 Geltung der Abstandsflächensatzung in Hinweise aufnehmen oder gesonderte Regelung in Begründung ausführen
- 1.5 Falls auf Dach Terrassen vorgesehen sind, müssen die Wandhöhen der Ausstiegsumhausungen berücksichtigt werden
- 1.6 Warum wird Wandhöhe nicht auf Höhenkote bezogen?
- 1.7 Festsetzung A 4.2 (Überschreitung Baugrenzen) rechtlich nicht zulässig
- 1.8 Mehrwert Festsetzung 7.1 (Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig)?
- 1.9 Lt. Schnittzeichnung wandhöhenpflichtige Dachaufbauten; ggf. berücksichtigen

Darüber hinaus, Empfehlung, Teile der Eingabeplanung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Abwägungsvorschlag 1.1 (Überschreitung GR):

Bei der Errichtung einer Kindertagesstätte sind Flächen für Terrassen und Eingangsüberdachungen erforderlich. Diese fallen nicht unter die in A 3.4 geregelten Flächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzung A 3.3 ist daher erforderlich, um die Kindertagesstätte gemäß Planung zu verwirklichen. Die Festsetzung A 3.3 wird angepasst, um klarzustellen, dass die zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen gemäß der Regelung für Geschosswohnungsbau zusätzliche 20 % der festgesetzten Grundfläche für das Hauptgebäude der Kindertagesstätte beträgt.

Abwägungsvorschlag 1.2 (Wandhöhe):

Der Empfehlung wird gefolgt. Das Wort „Oberkante“ wird vor dem Wort „Dachhaut“ eingefügt.

Abwägungsvorschlag 1.3 (GF, Vollgeschosse):

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung der Geschossfläche sowie der Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse ist entbehrlich, da die Kubatur durch die Festsetzung von Grundfläche, Wandhöhe und Dachform-/neigung ausreichend definiert ist.

Abwägungsvorschlag 1.4 (Abstandsflächen):

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.

Abwägungsvorschlag 1.5 (Wandhöhen Dachterrasse):

Gemäß dem mittlerweile vorliegenden Planungskonzept durch das Büro Füllemann Architekten GmbH sollen Dachaufbauten umgesetzt werden, die die festgesetzten Wandhöhen geringfügig überschreiten.

So sind zwei Glasaufbauten zur Belichtung sowie ein Dachausstieg vorgesehen, die die festgesetzte Wandhöhe um etwa 0,5m überschreiten. Des Weiteren überschreiten die geplanten PV-Anlagen die festgesetzte Wandhöhe um etwa 0,1m.

Die Abstandsflächen werden weiterhin eingehalten. Aufgrund der räumlich begrenzten, geringfügigen Überschreitungen werden keine nachbarschaftlichen Konflikte erkannt.

Um das Kinderhaus entsprechend zu realisieren, sollen für Dachaufbauten und PV-Anlagen daher Überschreitungen der Wandhöhe im Bebauungsplan zugelassen werden, wobei ein Puffer für geringfügige Änderungen der Planung, z. B. aufgrund von technischen Anforderungen, berücksichtigt werden soll.

Die Festsetzung A 3.6.3 (neu: A 3.4.4) soll daher wie folgt geändert werden:

Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie um maximal 0,3m sowie an maximal 3 Stellen durch Dachaufbauten um maximal 0,8m überschritten werden“.

Die Festsetzung A 5.2 zur Zulässigkeit von Dachgauben sowie A 5.4 können somit entfallen.

Abwägungsvorschlag 1.6 (Wandhöhe Höhenkote):

Angesichts des leicht bewegten Geländes und der Größe des geplanten Gebäudes wird durch die Festsetzung der Höhenkote des Erdgeschoss-Fertigfußbodens die Lage des Gebäudes im Gelände (Sockelhöhe an allen Fassaden, ggf. Einschnitt der Fußbodenhöhe ins Gelände) definiert. An der Systematik soll daher festgehalten werden.

Abwägungsvorschlag 1.7 (Überschreitung Baugrenzen):

Der Einwand wird berücksichtigt. Festsetzung A 4.2 wird durch das Wort „ausnahmsweise“ ergänzt.

Abwägungsvorschlag 1.8 (Stellplätze, Nebenanlagen):

Festsetzung A 7.1 gilt der eindeutigen Klarstellung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen. Im Sinne einer allgemein einfach verständlichen Planung soll dadurch insbesondere die Lesbarkeit des Plans vereinfacht werden und dem Bauwerber die Möglichkeit der Unterbringung der Stellplätze und Nebenanlagen unmissverständlich aufgezeigt werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass andernfalls Missverständnisse zur Zulässigkeit der Anlagen entstehen können.

Abwägungsvorschlag 1.9 (Dachaufbauten):

Es wird auf die Abwägung zu Ziffer B 1.5 verwiesen.

Zur allgemeinen Empfehlung, Teile der Eingabepanung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich grundsätzlich an der Planung der Büros geiger & waltner Landschaftsarchitekten und Füllemann Architekten. Im Rahmen der Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die von der Gemeinde Herrsching befürworteten Entwürfe der Büros umsetzbar sind. Es handelt sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass gewisse Variationsmöglichkeiten zulässig bleiben sollen. Insbesondere im Bereich der Freiflächenplanung können sich Anpassungserfordernisse gegenüber dem aktuell vorliegenden Entwurf ergeben, so dass eine detaillierte Festsetzung auf Grundlage dieses Standes in der Umsetzung zu Problemen führen könnte.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 04.11.2021)

Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ungünstig, da Freispielflächen hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind; Empfehlung anhand schalltechnischer Untersuchung zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen Zielwerte erreicht werden können

Abwägungsvorschlag:

Auf Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung wurde mittlerweile eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Steger & Partner GmbH erstellt (Bericht Nr. 4558/B3/stg vom 19.11.2021). In dieser ist auch berücksichtigt, dass in einem Bereich von jeweils 150m beidseitig der Querungshilfe eine geschwindigkeitsbeschränkende Maßnahme auf 30km/h angeordnet wird.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist der Bereich bis 10m nördlich der südlichen Baugrenze aufgrund der hohen Geräuschbelastung nicht für eine Nutzung als Freispielfläche geeignet.

Es wird daher eine Festsetzung ergänzt, dass Freispielflächen für Kinder in einem Bereich beginnend von der südlichen Baugrenze bis 10m nach Norden nicht errichtet werden dürfen.

Bei Verwirklichung der aktuellen Planung liegt die Geräuschbelastung auf etwa einem Fünftel der als Freispielflächen vorgesehenen Bereiche zwischen 55 und 57 dB(A), auf den restlichen 80 % der Flächen niedriger. Der normativ nicht festgelegte Zielwert von 55 dB(A) für pädagogische Freiflächen wird daher auf einem als ausreichend erachteten Flächenanteil eingehalten.

Soll im Bereich der Freispielflächen die Verkehrsgeräuschbelastung zusätzlich vermindert werden, so wäre dies durch die Errichtung von Lärmschutzwänden jederzeit möglich. Dies ist eine Handlungsoption für die Betreiber der Kita, für die es, da sie innerhalb der Baugrenzen stattfinden kann, keiner weiteren Festsetzung bedarf.

Da der Bebauungsplan die Gebäudesituierung nicht festsetzt, ist eine Gebäudefassade an der südlichen Baugrenze zwar derzeit nicht geplant, aber auch nicht auszuschließen. Für diesen Fall wird eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz ergänzt. Nach der derzeitigen Planung soll das Gebäude im nördlichen Teil des Baufelds errichtet werden, in dem besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, die über die Mindestmaßnahmen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hinausgehen, nicht erforderlich sind.

Die beabsichtigten Ergänzungen wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde zwischenzeitlich abgestimmt. Mit E-Mail vom 25.11.2021 wurde Einverständnis mit den Festsetzungen mitgeteilt. Gleichzeitig wurde angeregt, sicherzustellen, dass die Freispielflächen erst genutzt werden dürfen, wenn die verkehrsrechtliche Anordnung in Kraft ist. Die Geräuschbelastung ist in der schalltechnischen Untersuchung für eine Durchfahrtsgeschwindigkeit von 30km/h an der Rieder Straße berechnet. Vom Landratsamt Starnberg wurde eine entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme des Kinderhauses bereits in Aussicht gestellt. Da somit davon auszugehen ist, dass die Voraussetzungen für die Einhaltung der schalltechnischen Zielwerte gegeben sein werden, wird eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB nicht als erforderlich erachtet.

3. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt (Schreiben vom 07.10.2021)

Keine bekannten ausgewiesenen oder beantragten Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich; Hinweise zur fachgerechten Müllentsorgung aufnehmen; Hinweis auf DVGW-Arbeitsblatt W551 aufnehmen

Abwägungsvorschlag:

Eine fachgerechte Müllentsorgung ist in der Planung berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Herstellung von Nebenanlagen, um eine Bereitstellung der Müllcontainer am Straßenrand sicherzustellen.

Die Inhalte des Bebauungsplans, auch der textlichen Hinweise, sollen sich auf die im Rahmen der Bauleitplanung relevanten Inhalte beschränken. Im Sinne übersichtlicher Planungsunterlagen wird auf Hinweise zur Ausführung der sanitären Anlagen oder dem Austausch des Sandes von Spielflächen verzichtet.

4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 04.11.2021)

Erschließung: Entwässerungskonzept des IB Lohlein GmbH soll übersandt werden; Empfehlung Dachbegrünung

Altlasten und Bodenschutz: keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

Abwägungsvorschlag:

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung des IB Lohlein GmbH wird dem Wasserwirtschaftsamt zur Verfügung gestellt.

Die Begrünung von Flachdächern der Hauptgebäude sowie Garagen ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt.

5. Kreisbrandinspektion Starnberg (Schreiben vom 10.10.2021)

1. Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung
2. Hinweise zur Erschließung (Einhaltung der DIN 14090 „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ im BPlan berücksichtigen)
3. Hinweise zum zweiten Flucht- und Rettungsweg (bauliche Herstellung)

Abwägungsvorschlag 5.1 (Löschwasser):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag 5.2 (Erschließung):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen sind in der Planung großzügig gefasst, so dass eine Situierung des Gebäudes in Abhängigkeit von den erforderlichen Flächen für die Feuerwehr in der Ausführungsplanung möglich ist. Aufgrund der Größe des Grundstücks wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Flächen hergestellt werden können und keine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sein wird.

Abwägungsvorschlag 5.3 (2. Flucht-/Rettungsweg):

Der Empfehlung wird gefolgt und ein entsprechender textlicher Hinweis ergänzt.

6. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 05.10.2021)

Keine grundsätzlichen Einwendungen; Hinweise zu Kabelplanungen

Abwägungsvorschlag:

Gemäß dem übermittelten Lageplan befinden sich die bestehenden und geplanten Leitungstrassen weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und durchgängig nicht im Nähebereich von geplanten Baumpflanzungen. Die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten der Versorgungsleitungen werden durch die Planung nicht eingeschränkt.

Die Hinweise zu Kabelplanungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Der Hinweis zu Kabelhausanschlüssen wird wie empfohlen in der textlichen Begründung ergänzt.

Nach Prüfung des Leistungsbedarfes kann bei Bedarf eine ausreichende Fläche innerhalb des Plangebiets für die Errichtung einer Transformatorenstation zur Verfügung gestellt werden. Die beiliegenden Merkblätter werden in diesem Fall beachtet.

C: Abwägungsbeschluss:

2. Beschluss:

Der Bauausschuss bestätigt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitete Abwägung vollinhaltlich.

Der Entwurfsverfasser wird beauftragt, die zuvor beschlossenen Änderungen in die Planung einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der geänderten Entwurfsplanung eine erneute, verkürzte, öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

8 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 166/9, Seeleite 55, Gemarkung Breitbrunn

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 166/9, Seeleite 55, Gemarkung Breitbrunn, gemäß den Plänen des Architekten Albert Ringlstetter vom 18.11.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Ja 10 Nein 1

9 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 510/2 (nördliche Teilfläche), Madeleine-Ruoff-Straße 11, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (Haus 2) mit Garage auf dem Grundstück 510/2 (nördliche Teilfläche), Madeleine-Ruoff-Straße 11, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen der Beer Bombè Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH vom 19.11.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Seitens der Gemeinde Herrsching wird darauf hingewiesen, dass eine Verschiebung des Baukörpers um ca. 2 m nach Osten sinnvoll wäre, da sich das Gebäude evtl. zum Teil im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

10 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 510/2 (südl. Teilfläche), Madeleine-Ruoff-Str. 9, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (Haus 2) mit Garage auf dem Grundstück 510/2 (südl. Teilfläche), Madeleine-Ruoff-Straße 9, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen der Beer Bombè Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH vom 19.11.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mit dem Rückbau der Verkehrsinsel und der gleichzeitigen Gehwegabsenkung auf eine Länge von ca. 5 m besteht Einverständnis. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

11 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1711/1, Wartaweil 32, 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:

Frage 1

Einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 43 „Wartaweil Teil C“ bezüglich der in beigefügtem Plan dargestellten Baufenster- bzw. Baugrenzenüberschreitung nach Osten und nach Norden hin für eine mögliche zukünftige Bebauung wird nicht zugestimmt.

Ja 9 Nein 2

Frage 2

Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze im Süden um 0,82 m. Für das Bauvorhaben wird einer Befreiung wegen Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das zweigeschossige Gebäude um 0,82 m nicht zugestimmt.

Ja 11 Nein 0

Frage 3

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Wartaweil – Teil C“ setzt als maximal zulässige straßenseitige Wandhöhe für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Höhe von 6,0 m fest. Für das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen ist straßenseitig eine neue Traufhöhe von 6,40 m vorgesehen. Für das Bauvorhaben wird einer Befreiung, wegen Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 43 „Wartaweil – Teil C“ straßenseitig festgesetzten Wandhöhe für den Gebäudeteil mit zwei Vollgeschossen von 6,40 m nicht zugestimmt.

Ja 11 Nein 0

Frage 4

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Wartaweil – Teil C“ setzt als maximal zulässige straßenseitige Wandhöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine Höhe von 3,30 m fest. Für das Bauvorhaben mit einem Vollgeschoss ist straßenseitig eine neue Traufhöhe von 3,50 m vorgesehen. Für das Bauvorhaben wird einer Befreiung, wegen Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 43 „Wartaweil – Teil C“ straßenseitig festgesetzten Wandhöhe für den Gebäudeteil mit einem Vollgeschoss von 3,50 m nicht zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

12 Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Aufgrund der Sturzflutrisikomanagement Untersuchung erkundigt sich Gemeinderätin Gruber inwieweit die Pläne zur Sanierung des Kienbachs fortgeschritten sind. Bisher haben nur die Vermessungsarbeiten durch das WWA stattgefunden, so Verwaltungsfachwirt Guido Finster.

13 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Ch. Schiller gibt bekannt, dass

- die Tektur zum Feuerwehrgerätehaus Breitbrunn zur Erhöhung der Personenzahl des Jugendraumes an das LRA zur Genehmigung weitergeleitet wurde.
- in der nächsten Gemeinderatssitzung am kommenden Montag der TOP „Aufstellung Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan Gymnasium“ behandelt wird. Die Einladung wird sehr umfangreich, da der gesamte bisherige Schriftverkehr mit versandt wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Christian Schiller um 20:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Der Vorsitzende:

Christian Schiller
1. Bürgermeister

Die Niederschriftenführer:

Oliver Gerweck
Verwaltungsfachwirt

Zu den TOP's 4 bis 7

Melanie Faude
Verwaltungsfachwirtin