

Sitzungsprotokoll

**der 8. Sitzung des Bauausschusses
Herrsching a. Ammersee
am 08.02.2021**

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	Dr. Rainer Guggenberger
Gemeinderat	Roland Lübeck
Gemeinderat	Johannes Puntsch
Gemeinderat	Valentin Schiller
Gemeinderat	Christoph Welsch



Verwaltung:

Verwaltungsfachwirtin	Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt	Guido Finster
Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck

Protokollführer:

Verwaltungsfachwirtin	Melanie Faude zu TOP 3 und 4
Verwaltungsfachwirt	Oliver Gerweck

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

Erschienen sind: 11

Es hat somit mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

1. Bürgermeister Ch. Schiller eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnung

- 1) Genehmigung der Tagesordnung
- 2) Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.12.2020
- 3) Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 462, Herrschinger Straße 51, Gemarkung Herrsching;
 - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen
- 4) Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 462, Herrschinger Straße 51, Gemarkung Herrsching;
 - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen
- 5) Bauantrag zum Neubau eines Reiheneckhauses mit Nebengebäude auf den Grundstücken Fl. Nr. 244/18 und 241/36, Madeleine-Ruoff-Straße 44, Gemarkung Herrsching
- 6) Änderung der Bayerischen Bauordnung;
Interfraktioneller Antrag auf Erlass einer Abstandsflächensatzung nach Art. 81 BayBO/Informationen zum Sachstand
- 7) Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
- 8) 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: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

2) Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschuss- sitzung vom 21.12.2020

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 21.12.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

3) Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 462, Herrschinger Straße 51, Gemarkung Herrsching; - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendun- gen, Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

A: Bürger
keine

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom 10.11.2020)

1.1 Höhe baulicher Anlagen unzureichend festgesetzt

1.2 Bezug auf „neue Gebäude“ hinsichtlich zulässiger Höhe irreführend

Sitzungsprotokoll

- | Lfd.-Nr. | Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss |
|-----------------|--|
| 1.3 | Maßgebliche Flächen für Überschreitungsmöglichkeit GR unklar |
| 1.4 | Festsetzung A 1.2.3 (Ermittlung GR) muss umformuliert werden |
| 1.5 | Flächen für Überschreitungsmöglichkeiten (z. B. Balkone) müssen festgelegt werden |
| 1.6 | Dringende Empfehlung, Aufschüttungen und Abgrabungen zu begrenzen |
| 1.7 | Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde wird empfohlen |
| 1.8 | Verkürzung der Abstandsflächen im Bereich SO2 und SO3 muss gesondert begründet werden |
| 1.9 | Nebenanlagen bislang nicht geregelt |
| 1.10 | Mehrwert durch anwendungsfreundliche Geschossfläche fraglich |
| 1.11 | Verweis auf „jeweils gültige Fassung der BayBO“ stellt unzulässige Dynamisierung dar |
| 1.12 | Fassungsdatum der Stellplatzsatzung ist anzugeben |
| 1.13 | Ausführlichere Darstellung in der Begründung im Hinblick auf mögliche Standortalternativen |
| 1.14 | Empfehlung, den Begriff „Dachziegel“ durch „Dachsteine“ zu ersetzen |
| 1.15 | LSG und vorhandene Bohrbrunnen als nachrichtliche Übernahme aufnehmen |

Abwägungsvorschlag zu 1. und 2.:

Die Angaben zur Bezugshöhe unter 1.2.2 werden wie folgt geändert:
„Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut“.

Die Bezugshöhen in den Baufenstern 7.1 bis 7.7 entfallen.

Der Bezug in Festsetzung 1.2.2 auf „neue Gebäude“ entfällt ebenfalls. Damit wird klargestellt, dass die Höhenfestsetzungen sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude gelten.

Abwägungsvorschlag zu 3., 4. und 5.:

Die Festsetzungen Nrn. 1.2.3 und 1.2.4 mit Regelungen zur Ermittlung und Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche wird überarbeitet und lautet dann wie folgt:

„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) in den einzelnen Baufenstern sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Zufahrten (sofern sie wasserundurchlässig versiegelt sind) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 10mm Fuge, Schotterrassen sowie Drainagepflaster mit mind. 50% Wasserdurchlässigkeit.“

Abwägungsvorschlag zu 6.:

Es werden Maximalmaße für Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt. Festsetzung Nr. 1.3.6 wird daher wie folgt angepasst: „Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig.“

Abwägungsvorschlag zu 7.:

Die Regierung von Oberbayern wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2020 hierzu Stellung genommen.

Abwägungsvorschlag zu 8.:

Festsetzung Nr. 1.3.4 wird wie folgt geändert: „In den Baufeldern SO2 und SO3 findet Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung. Die Tiefe der Abstandsflächen wird hier durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom... „(wird nach Inkrafttreten der Novellierung der Bayerischen Bauordnung angepasst).

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Abwägungsvorschlag zu 9.:

Nebenanlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant.

Abwägungsvorschlag zu 10.:

Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Die Geschossfläche entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestand. Markante Erweiterungen und eine damit einhergehende wesentliche Erhöhung der bisherigen Geschossfläche sind nicht möglich. An der Festsetzung wird daher festgehalten.

Abwägungsvorschlag zu 11.:

Die Angaben zur BayBO werden um das Fassungsdatum ergänzt.

Abwägungsvorschlag zu 12.:

Festsetzung Nr. 3.3 wird um das Fassungsdatum 08.10.2015 ergänzt.

Abwägungsvorschlag zu 13.:

Die Begründung wird im Hinblick auf mögliche Standortalternativen ergänzt.

Abwägungsvorschlag zu 14.:

Die Festsetzung Nr. 1.3.5 entfällt.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag zu 15.:

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des LSG in die Planung. Ausführungen zum ehemaligen Bohrbrunnen werden in der Begründung ergänzt.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 10.11.2020)

- 2.1 Die Bezeichnung „empfohlene Gehölze“ stellt nicht sicher, dass heimische Gehölze gepflanzt werden
- 2.2 Zeitpunkt für neu zu pflanzende Gehölze muss noch benannt werden
- 2.3 Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht müssen konkretisiert werden; rechtliche Sicherung erforderlich
- 2.4 Anforderung an Beleuchtung ergänzen (Artenschutz)
- 2.5 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auch Vögel mit aufzählen; Formulierungsvorschlag hierzu
- 2.6 Ergänzung, ob geprüft wurde, dass sich auf der Extensivwiese keine geschützten Arten befinden
- 2.7 Begrenzung der Fällungszeit außerhalb der Vogelbrutzeit auch in Festsetzungen aufnehmen
- 2.8 Zeitpunkt für die Entwicklung von extensiven Wiesen sowie Schnittzeitpunkt im Umweltbericht anpassen
- 2.9 Geplanter Radweg wurde nicht als Eingriffsfläche dargestellt

Abwägungsvorschlag zu 1.:

Mit der Festsetzung von ausschließlich heimischen Gehölzen wird sichergestellt, dass tatsächlich nur heimische Gehölze verwendet werden dürfen, auch wenn diese möglicherweise nicht auf der Liste der „empfohlenen Gehölze“ stehen. Die Liste der „empfohlenen Gehölze“ ist insofern lediglich als Vorschlag zu verstehen und wird daher in die Hinweise verschoben.

Abwägungsvorschlag zu 2.:

Festsetzung 4.6 wird wie folgt ergänzt: „Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.“

Abwägungsvorschlag zu 3.:

Bei Ausgleichsflächen, die innerhalb des Bebauungsplanes erbracht werden, kann auf eine Grunddienstbarkeit verzichtet werden, da der Bebauungsplan eine rechtliche Sicherung darstellt. Die Zuordnungsfestsetzung mit Verweis auf den Umweltbericht bezogen auf den Ausgleich ist eine rechtssichere Vorgehensweise. Darüber hinaus wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, worin detaillierte Maßnahmen zum Ausgleich vorgegeben sind.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag zu 4.:

Die Festsetzung 5.2 wird um die vorgeschlagenen, folgenden Vorgaben ergänzt:

„Außenlampen sind ab 22.00 Uhr zu dimmen und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abzuschalten. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Werbetafeln für den Betrieb sind so zu schalten, dass sie von 21.00 Uhr bis 06.00 Uhr unbeleuchtet sind.“

Abwägungsvorschlag zu 5.:

Die Festsetzung 5.3 wird wie folgt überarbeitet: „Abzubrechende Gebäude und Großbäume sind vor der geplanten Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vögel zu prüfen. Werden durch die Fällung von Bäumen geeignete Habitate für Vögel oder Fledermäuse (z. B. Höhlen) entfernt, so sind vor der Fällung an geeigneten Stellen Nisthilfen und Fledermauskästen als Ersatzhabitate anzubringen. Für Ausnahmen von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Regierung von Oberbayern zuständig.“

Abwägungsvorschlag zu 6.:

Durch den im Westen direkt angrenzenden hohen Gehölzbestand aus Fichten, Traubenkirsche und Birke wird der Großteil der Fläche beschattet. Nach erneuter Prüfung wurden keine bedeutenden Arten nachgewiesen. Ein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG ist daher nicht gegeben. Die Begründung wird um ausführliche Aussagen zum Bestand und zur Ausstattung der Wiesenfläche ergänzt.

Abwägungsvorschlag zu 7.:

Es erfolgt eine Aufnahme der folgenden Festsetzung: „Artenschutzrechtliche Belange (III): Rodungen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.“

Abwägungsvorschlag zu 8.:

Es erfolgt eine Anpassung des Entwicklungszeitraums in der Begründung (25 Jahre) sowie der Aussagen zum Schnitzeitpunkt (Mitte Juni statt 15.06.)

Abwägungsvorschlag zu 9.:

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird überarbeitet und getrennt voneinander (Radweg und Sondergebiet) aufgeführt.

3. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 29.10.2020)

Es ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechendes Gutachten wird beauftragt und fließt in die Bebauungsplanung ein.

4. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 30.10.2020)

Keine grundsätzlichen Bedenken; Hinweis um Ergänzung der Sichtfelder

Abwägungsvorschlag:

Die Sichtfelder im Bereich der Ein-/Ausfahrt werden in der Planzeichnung ergänzt.

5. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 28.10.2020)

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumplanung entgegen (Widerspruch zum Ziel: „Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur“)

Abwägungsvorschlag:

Die Regierung verweist auf das Ziel im Landesentwicklungsprogramm, das neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (Z 3.3). Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine neue Siedlungseinheit, sondern um einen baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Bestandsgebäude durch den Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich umgenutzt werden. Lediglich einzelne Ferienhütten stellen eine neue bauliche Nutzung dar und sind zudem wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes „erlebbar Landwirtschaft“.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB ist bereits im Einzelbaugenehmigungsverfahren die Änderung von landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden ebenfalls teilprivilegiert.

Die zusätzlich geplanten Ferienhütten stellen insofern die Erweiterung eines gewerblichen Betriebs dar, der gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ebenfalls rechtlich zulässig ist. Die Gemeinde möchte nicht den Weg eines Einzelgenehmigungsverfahrens bestreiten, sondern ihr Ziel ist es, den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen. Daher wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Insofern kann bei einer landesplanerischen Beurteilung die Vorgabe, neue Siedlungseinheiten „möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ mit Hinweis darauf, dass es sich um keine neue Siedlungseinheit widerlegt werden. Aufgrund der vorhandenen Situation wird die bereits bestehende Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt, sondern es wird sicherge-

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

stellt, dass bestehende Baukörper einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden und Leerstand vermieden wird. Eine Ausfransung von Siedlungsstrukturen ist nicht zu befürchten, da jegliche bauliche Maßnahmen entweder im Bereich bestehender Gebäude oder in direkter Nähe (Ferienhütten) innerhalb des Grundstücks stattfinden.

Des Weiteren ist eine Bestandsverbesserung auch aus naturschutzrechtlicher Sicht wünschenswert und wird mit der vorliegenden Planung durch zahlreiche Grünordnungsmaßnahmen umgesetzt. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes verwiesen, der die Umnutzung des ehemaligen Obstbaubetriebes zu einem Betrieb für Garten- und Landschaftsbau mit ergänzter Fremdenverkehrsnutzung „erlebbarer Landwirtschaft“ siedlungsstrukturell als „bestandsorientierte Erweiterung“ einstuft, die den regionalplanerischen Erfordernissen nicht entgegen stehen.

6. Regionaler Planungsverband (Schreiben vom 28.10.2020)

Es stehen keine regionalplanerische Erfordernisse entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

7. Staatliches Bauamt Weilheim (Schreiben vom 18.11.2020)

Hinweise auf Anbauverbotszone (z. B. für die Errichtung von Werbeanlagen etc.), Bepflanzung und Sichtdreieck sowie Lärmschutz

Abwägungsvorschlag:

Zum Anbauverbot wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso werden die Sichtfelder planerisch und textlich gemäß den fachlichen Vorgaben ergänzt.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wird aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

8. Regierung von Oberbayern, SG Brandschutz (Schreiben vom 07.10.2020)

Hinweise zur Ermittlung des Löschwasserbedarfes sowie zur Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen und Rettungswegen aus Aufenthaltsräumen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Laut Vorhabenträger soll die private Wasserfläche (Nr. 4.9) als Sammel- und Auffangbecken für Regenwasser fungieren und somit als Löschteich zur Verfügung stehen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung aufgenommen.

9. Kreisbrandinspektion Starnberg (Schreiben vom 06.10.2020)

Hinweise zur Löschwasserversorgung

Abwägungsvorschlag:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 19.10.2020)

Landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen darf nicht beeinträchtigt werden

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt nicht.

11. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 13.11.2020)

- 11.1 Hinweise zu oberirdischen Gewässern
- 11.2 Hinweis zu Starkregenereignissen
- 11.3 Hinweise zu Grundwasserverhältnissen
- 11.4 Hinweis zu Altlasten/vorsorgender Bodenschutz
- 11.5 Hinweis auf bestehende Wasserversorgung
- 11.6 Hinweis auf Anschluss neuer Gebäude an bestehende Abwasserbeseitigungsanlage und Niederschlagswasserbeseitigung

Abwägungsvorschlag zu 11.1 und 11.2:

Bei dem Schwimmteich handelt es sich um eine geplante Wasserfläche, die gleichzeitig als Regenrückhalteanlage und Löschwasserbevorratung fungieren soll. Es liegt eine Erläuterung zum Entwässerungskonzept vor. Dieses wird dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag zu 11.3:

Die Hinweise bezüglich der Grundwasserverhältnisse werden im Bebauungsplan ergänzt. Der ehemalige Trinkwasserbrunnen besteht noch und liegt nördlich des Hofladens. Er wird jedoch nicht mehr genutzt, da die mögliche Förderleistung und –Menge nicht den heutigen Anforderungen/Bedarfmengen entspricht. Ausführungen hierzu werden im Umweltbericht ergänzt. Eine Darstellung im Plan wird hingegen nicht veranlasst.

Abwägungsvorschlag zu 11.4:

Die vorgeschlagenen Hinweise zu Altlasten und zum vorsorgenden Bodenschutz werden im Bebauungsplan ergänzt.

Abwägungsvorschlag zu 11.5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag zu 11.6:

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen, die der Versickerung bzw. Ableitung und Retention von Niederschlagswasser laut Erschließungskonzeption und Entwässerungskonzept dienen, werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

12. AWISTA (Schreiben vom 16.10.2020)

Hinweis auf Notwendigkeit, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss. Für die Entsorgung des Abfalls aus gewerblichen Anlagen ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Aussagen zur Abfallentsorgung werden entsprechend den vorgebrachten Hinweisen überarbeitet.

13. Gesundheitsamt (Schreiben vom 29.10.2020)

13.1 Hinweis auf Anschluss an zentrale Wasserversorgung sowie fachgerechte Müllentsorgung

13.2 Hinweis auf vorhandenen Brunnen und Empfehlung, das Wasserwirtschaftsamt Weilheim am Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag zu 13.1:

Die Aussagen zum Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage sowie zur fachgerechten Müllentsorgung werden überarbeitet.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Abwägungsvorschlag zu 13.2:

Der ehemalige Trinkwasserbrunnen besteht noch und liegt nördlich des Hofladens Er wird jedoch nicht mehr genutzt, da die mögliche Förderleistung und –Menge nicht den heutigen Anforderungen/Bedarfsmengen entspricht.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde bereits am Verfahren beteiligt. Die vorgetragenen Hinweise fließen in die Planung ein.

14. Deutsche Telekom (Schreiben vom 05.11.2020)

Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen (Bestand muss gewährleistet bleiben)

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C. weiteres Vorgehen:

Beschlussvorschlag:

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

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

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den überarbeiteten Unterlagen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

- 4) **Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 462, Herrschinger Straße 51, Gemarkung Herrsching;**
- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken und Anregungen**
-

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Sitzungsprotokoll

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

A: Bürger

keine

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom 03.11.2020)

Ausführlichere Begründung zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und Standortalternativen

Abwägungsbeschluss:

Die Begründung wird um Ausführungen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergänzt.

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 03.11.2020)

Begründung entsprechend bisherigem Flächennutzungsplan soll auch in der Änderung wieder dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die bisherige Darstellung der Eingrünung wird in die Änderung übernommen.

3. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 29.10.2020)

Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm gefordert.

Abwägungsvorschlag:

Der Vorhabenträger wird aufgefordert, ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

4. Regionaler Planungsverband (Schreiben vom 28.10.2020)

Das Vorhaben kann siedlungsstrukturell noch als „bestandsorientierte Erweiterung“ gesehen werden. Regionalplanerische Erfordernisse stehen dem nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

5. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 28.10.2020)

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumplanung entgegen (Widerspruch zum Ziel: „Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur“)

Abwägungsvorschlag:

Die Regierung verweist auf das Ziel im Landesentwicklungsprogramm, das neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (Z. 3.3). Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine neue Siedlungseinheit, sondern um einen baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Bestandsgebäude durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nur umgenutzt werden. Lediglich einzelne Ferienhütten stellen eine neue bauliche Nutzung dar und sind zudem wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes „erlebbarer Landwirtschaft“.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB ist bereits im Einzelbaugenehmigungsverfahren die Änderung von landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden ebenfalls teilprivilegiert.

Die zusätzlich geplanten Ferienhütten stellen insofern die Erweiterung eines gewerblichen Betriebs dar, der gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ebenfalls rechtlich zulässig ist. Die Gemeinde möchte nicht den Weg eines Einzelbaugenehmigungsverfahrens bestreiten, sondern ihr Ziel ist es, den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen. Daher wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Insofern kann bei einer landesplanerischen Beurteilung die Vorgabe, neue Siedlungseinheiten „möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ mit Hinweis darauf, dass es sich um keine neue Siedlungseinheit handelt, widerlegt werden. Aufgrund der vorhandenen Situation wird die bereits bestehende Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt, sondern es wird sichergestellt, dass bestehende Baukörper einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden und Leerstand vermieden wird. Eine Ausfransung von Siedlungsstrukturen ist nicht zu befürchten, da jegliche bauliche Maßnahmen entweder im Bereich bestehender Gebäude oder in direkter Nähe (Ferienhütten) innerhalb des Grundstücks stattfinden.

Des Weiteren ist eine Bestandsverbesserung auch aus naturschutzrechtlicher Sicht wünschenswert und wird mit der vorliegenden Planung durch zahlreiche Grünordnungsmaßnahmen umgesetzt. Hierzu wird auch auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes verwiesen, der die Umnutzung des ehemaligen Obstbaubetriebes zu einem Betrieb für Garten- und Landschaftsbau mit ergänzter Fremdenverkehrsnutzung „erlebbarer Landwirtschaft“ siedlungsstrukturell als „bestandsorientierte Erweiterung“ einstuft, die den regionalplanerischen Erfordernissen nicht entgegen stehen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

6. Regierung von Oberbayern, SG Brandschutz (Schreiben vom 07.10.2020)

Hinweise zur Ermittlung des Löschwasserbedarfes sowie zur Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen und Rettungswegen aus Aufenthaltsräumen

Abwägungsvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden auf Bebauungsplanebene behandelt.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 19.10.2020)

Grundsätzliche Zustimmung; die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen darf nicht beeinträchtigt werden; ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

Abwägungsvorschlag:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt nicht.

8. Staatliches Bauamt Weilheim (Schreiben vom 18.11.2020)

Hinweise auf Anbauverbotszone (z. B. für die Errichtung von Werbeanlagen), Bepflanzung, Sichtdreieck und Lärmschutz

Abwägungsvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise werden auf Bebauungsplanebene behandelt. Insbesondere die Sichtfelder im Bereich der Ein-/Ausfahrt wird im Bebauungsplan ergänzt.

9. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 30.10.2020)

Keine grundsätzlichen Bedenken; Hinweis auf zu ergänzende Sichtfelder

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene behandelt. Insbesondere die Sichtfelder im Bereich der Ein-/Ausfahrt werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

10. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 13.11.2020)

Keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung; Hinweise auf wasserwirtschaftliche Belange werden auf Bauplanungsebene vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

11. AWISTA (Schreiben vom 16.10.2020)

Hinweis auf Notwendigkeit, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss. Für die Entsorgung des Abfalls aus gewerblichen Anlagen ist die Gewerbeabfallverordnung zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Aussage zur Abfallentsorgung wird überarbeitet.

12. Gesundheitsamt Starnberg (Schreiben vom 29.10.2020)

Hinweise auf Anschluss an zentrale Wasserversorgung sowie fachgerechte Müllentsorgung; Hinweis auf vorhandenen Brunnen und Empfehlung, das Wasserwirtschaftsamt Weilheim am Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Die Aussagen zum Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage sowie zur fachgerechten Müllentsorgung werden in die Begründung eingearbeitet. Weiteres wird auf Bauplanungsebene geregelt. Insbesondere wurde auch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim am Verfahren beteiligt. Die vorgetragenen Hinweise fließen in die Planung ein.

C: weiteres Vorgehen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den überarbeiteten Unterlagen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen/0 Nein-Stimmen

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

5) **Bauantrag zum Neubau eines Reiheneckhauses mit Nebengebäude auf den Grundstücken Fl. Nr. 244/18 und 241/36, Madeleine-Ruoff-Straße 44, Gemarkung Herrsching**

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau eines Reiheneckhauses mit Nebengebäude, Grundstücke Fl. Nrn. 244/18 und 241/36, Madeleine-Ruoff-Straße 44, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen des Architekten Holger Möbius vom 21.01.2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen/6 Nein-Stimmen
Beschlussvorschlag somit abgelehnt!

Das Landratsamt Starnberg wird gebeten folgende bauordnungsrechtlichen Belange zu überprüfen:

- a) Sind die Abstandsflächen im Bereich der beiden Balkone auf der Westseite eingehalten?
- b) Ist die Abstandsfläche, insbesondere durch die mehrfache Grenzbebauung, des Nebengebäudes einhalten?
- c) Sind die Schleppkurven an der Ostseite ausreichend und ist die Fahrgassenbreite im Bereich der Garage ausreichend? Sollte der 2. Stellplatz nicht nachgewiesen werden können, ist der Stellplatznachweis nicht erbracht.
- d) Die Dachgaube ist nicht untergeordnet und wirft eine zweite Wandhöhe auf

6) **Änderung der Bayerischen Bauordnung; Interfraktioneller Antrag auf Erlass einer Abstandsflächensatzung nach Art. 81 BayBO/Informationen zum Sachstand**

Auf Wunsch von Herrn 1. BGM Schiller erläutert GR Gruber den interfraktionellen Antrag vom 21.01.2021. Nach Auffassung der Unterzeichner hat sich ein neuer Sachverhalt ergeben, da nach Aussage der Regierung von Oberbayern und von Herrn Dr. Busse die Satzungen nicht für den gesamten Gemeindebereich erlassen werden können. Vielmehr ist eine individuelle Betrachtung der Ortssteile explizit erwünscht. Insbesondere in Breitbrunn und in Widdersberg könnten sich die Antragsteller solche Abstandsflächensatzungen vorstellen.

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Grundsätzlich ist es die politische Intention des Gesetzgebers eine Nachverdichtung in der zukünftigen Ortsentwicklung zu erreichen und dadurch eine nachhaltige Bebauung zu fördern. Die Staatsregierung kommt mit der Reduzierung der Abstandsflächen auch der langen Forderung nach, in Zukunft den Flächenverbrauch zu minimieren, so 1. Bürgermeister Schiller.

Mit dem neuen Abstandsflächenrecht ändert sich nicht nur die Abstandsflächentiefe, sondern auch die Berechnungsmethode.

Seit der letzten Sitzung am 21.11.2020 haben sich 13 Gemeinden im Landkreis Starnberg entschlossen örtliche Abstandsflächensatzungen zu beschließen, die zum 01.02.2021 in Kraft treten.

In ganz Bayern haben sich nicht einmal 10 % der 2056 Gemeinden für die Einführung einer Satzung ausgesprochen. Auch in Landkreisen mit ähnlichem Siedlungsdruck haben Gemeinden auf derartige Satzungen verzichtet.

Hinsichtlich der Differenzierung der Gemeindegebiete gibt 1. BGM Schiller folgende Mail der Regierung von Oberbayern vom 20.01.2021 auszugsweise bekannt:

„Eine auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO erlassene Abstandsflächen-Satzung, die undifferenziert für das Gemeindegebiet gilt, ist nach Auffassung der Regierung von Oberbayern offenkundig unwirksam und daher nicht anzuwenden. Mit dem Ortsbild kann sie schon aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht begründet werden, weil Ortsbild im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO nur das kleine bauordnungsrechtliche Ortsbild sein kann. Soweit eine derartige Satzung mit der Verbesserung der Wohnqualität begründet wird, ist dies ebenfalls nicht für das gesamte Gemeindegebiet, sondern nur mit Differenzierungen möglich. Insoweit ist bereits offenkundig, dass in Baugebieten der BauNVO, in denen Wohnen nicht zulässig ist, die Wohnqualität nicht verbessert werden kann.“

Sollte die Gemeinde sich doch noch entschließen örtliche Abstandsflächensatzungen rechtskonform zu erlassen, müssen notwendige Voruntersuchen sorgfältig durchgeführt werden. Hierzu ist der Satzungstext gut zu begründen, welches nur mit juristischem Beistand möglich ist. Auch sind die Geltungsbereiche (nur in Wohngebieten) abzugrenzen und diese Abgrenzung konkret auf die jeweiligen Besonderheiten hin zu begründen.

Hierzu merkt GR Bischeltstrieder an, dass er nicht die Abgrenzung treffen wird. Hier wird dann entschieden ob für das Grundstück „links der Straße“ die Satzung gilt und für das Grundstück „rechts der Straße“ die neue BayBO.

Verwaltungsfachwirt Gerweck erläutert anschließend die Unterschiede der neuen Abstandsflächentiefe und insbesondere der neuen Berechnungsmethode.

Nach ausführlicher Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Sitzungsprotokoll

Lfd.-Nr. Bezeichnung des Gegenstandes und Beschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt unter Hinzuziehung eines Juristen und evtl. eines Planers möglichst zeitnah zu untersuchen, in welchen Wohngebieten örtliche Abstandsflächensatzungen rechtsicher erlassen werden könnten.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen/4 Nein-Stimmen

7) Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Gemeinderätin Gruber erkundigt sich nach dem Stand der Bedarfsermittlung für eine eventuelle Tagespflege in Herrsching.

8) Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Ch. Schiller gibt bekannt, dass

- in der Verwaltung bereits mehrere Anfragen zur Errichtung eines privaten verfahrensfreien Lärmschutzes bei den Mehrfamilienhäusern im Neubaugebiet Am Fendlbach eingegangen sind. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussage und somit sind diese grundsätzlich möglich.
- das Landratsamt Starnberg nun auf die Querungshilfe in der Rieder Straße auf Höhe der Hechendorfer Straße verzichtet. Die Lichtsignalanlage ist ausreichend. Für den Radweg an der alten Rieder Straße wird es keine Benutzungspflicht mehr geben
- Das Staatliche Bauamt wird voraussichtlich in den Sommerferien einen Großteil der Mühlfelder Straße sanieren und daher den Verkehr u.a. über die Summerstraße umleiten. Deshalb ist der Einbau der Querungshilfe in der Summerstraße erst nach Abschluss der Maßnahmen in der Mühlfelder Straße möglich
- der beim Gemeindehaus Widdersberg geplante Unterflurcontainer für Altglas an die Nordwestseite des Neubaus verschoben werden muss.

Sitzungsprotokoll

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 20:28 Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer

Ch. Schiller
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck
Verwaltungsfachwirt

Zu TOP 3 und 4

Melanie Faude
Verwaltungsfachwirtin