



GEMEINDE HERRSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 27.07.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 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 Hans-Jürgen Böckelmann in Vertretung für GR W. Darchinger
Gemeinderätin Christiane Gruber
Gemeinderat Roland Lübeck
Gemeinderätin Anke Rasmussen in Vertretung für GR V. Schiller
Gemeinderat Christoph Welsch

Entschuldigt

Gemeinderat Wolfgang Darchinger
Gemeinderat Dr. Rainer Guggenberger
Gemeinderat Johannes Puntsch
Gemeinderat Valentin Schiller

Verwaltung

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude
Verwaltungsfachwirt Guido Finster
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

Schriftführer

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude zu den TOP's 3 und 4
Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck

Außerdem Anwesend

Herr Andre Krimbacher, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu TOP 3

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse vom 27.06.2022
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.06.2022
3. Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 5 "An der Seefelder Straße";
- Vorstellung der Bestandsanalyse im südöstlichen Geltungsbereich und
Nachverdichtungskonzept
Vorlage: Bau/162/2022
4. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Strittholz West" im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn.
676, 677, 678, 679, 680, 692, 693, 694, 695, 697 und 698 der Gemarkung Herrsching;
- Vorstellung und Billigung des Änderungsentwurfes
Vorlage: Bau/153/2022
5. Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses oder Abbruch des
Altbestandes und Errichtung einer Wohnhauses, Grundstück Fl. Nr. 633, Seemoosweg 15,
Widdersberg
Vorlage: Bau/152/2022
6. Neubau einer landwirtschaftlichen Halle zur Eiersortierung- und Verarbeitung mit Anbau
eines Betriebsleiterwohnhauses, Grundstück Fl. Nr. 1460, Rausch 4, Gemarkung
Herrsching
Vorlage: Bau/145/2022
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und zwei
Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 905/4, Lehrstr. 12,
Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/149/2022
8. Rückbau des bestehenden Clubgebäudes bis zur UK Untergeschossdecke und Neubau des
Clubgebäudes des Herrschinger Segelclubs, Fl. Nrn. 1608/2 und 1931, Mühlfeld 8,
Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/154/2022
9. Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
10. Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Christian Schiller eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.
Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände vorgebracht.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgabe der nichtöffentlich gefassten Beschlüsse vom 27.06.2022

Verwaltungsfachwirt Guido Finster gibt die in der nichtöffentlichen Sitzung am 27.06.2022 gefassten Beschlüsse bekannt:

**Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortszentrum I" im Bereich
des Grundstücks Fl. Nr. 31 der Gemarkung Herrsching zur Schaffung
von bezahlbarem Wohnraum;
- Änderung Planungsauftrag**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum I“ im Bereich des gemeindlichen Grundstücks Fl. Nr. 31/2 der Gemarkung Herrsching zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

**Neubau Gemeindehaus Widdersberg;
- Bekanntgabe / Beschlussfassung Auftragsvergabe Fliesenarbeiten**

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Mit den Fliesenarbeiten zum Neubau des Gemeindehauses in Widdersberg wird die Fa. Keramik + Stein zu einer Angebotssumme i. H. v. 37.930,77 € beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

Erhöhung der Personenzahl im Jugendraum im Dachgeschoss der FFW Breitbrunn;

- **Auftragsvergabe Baumeister- und Verputzarbeiten**
- **Auftragsvergabe Malerarbeiten**
- **Auftragsvergabe Schlosserarbeiten**
- **Auftragsvergabe Trockenbau**

Verwaltungsfachwirt Guido Finster trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergehen folgende Beschlüsse:

1. Beschluss:

Mit den Baumeister- und Verputzarbeiten zur Erhöhung der Personenzahl im Jugendraum der FFW Breitbrunn wird die Fa. Kaindl GmbH zu einer Angebotssumme i. H. v. 6.077,72 € beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2. Beschluss:

Mit den Malerarbeiten zur Erhöhung der Personenzahl im Jugendraum der FFW Breitbrunn wird die Fa. Maler und Lackierer Arkan zu einer Angebotssumme i. H. v. 636,65 € beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3. Beschluss:

Mit den Schlosserarbeiten zur Erhöhung der Personenzahl im Jugendraum der FFW Breitbrunn wird die Fa. Stahlbau März GmbH zu einer Angebotssumme i. H. v. 10.617,54 € beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

4. Beschluss:

Mit den Trockenbauarbeiten zur Erhöhung der Personenzahl im Jugendraum der FFW Breitbrunn wird die Fa. Horasan Sanierung & Trockenbau zu einer Angebotssumme i. H. v. 2.915,50 € beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.06.2022

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 27.06.2022 wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**3 Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 5 "An der Seefelder Straße";
- Vorstellung der Bestandsanalyse im südöstlichen Geltungsbereich
und Nachverdichtungskonzept**

1. Bürgermeister Ch. Schiller begrüßt den anwesenden Planer, Herrn Krimbacher, vom beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Nach einer kurzen Einleitung durch Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude, erläutert dieser seine Untersuchungsergebnisse und beantwortet Fragen aus den Reihen des Gremiums.

Anschließend ergeht folgender

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Analyse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zustimmend zur Kenntnis.

Entsprechend der Empfehlung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München soll die Höhenentwicklung auf 4 Vollgeschosse angehoben, sowie die Grundflächen im Sinne der Gleichbehandlung angepasst werden. Darüber hinaus soll der vorhandene Baumbestand, auch im öffentlichen Bereich, erhalten bleiben.

Auf dieser Basis soll ein entsprechender Änderungsentwurf erstellt und dem Bauausschuss zur Billigung vorgelegt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

**4 Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Strittholz West" im Bereich
der Grundstücke Fl. Nrn. 676, 677, 678, 679, 680, 692, 693, 694, 695,
697 und 698 der Gemarkung Herrsching;
- Vorstellung und Billigung des Änderungsentwurfes**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Strittholz West“ wird mit dem Ziel einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung geändert.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strittholz West“ in der Fassung vom 07.07.2022 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

5 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses oder Abbruch des Altbestandes und Errichtung einer Wohnhauses, Grundstück Fl. Nr. 633, Seemoosweg 15, Widdersberg

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Unter der Voraussetzung, dass das Wohnhaus auf der Fl. Nr. 633, Gemarkung Widdersberg formell und materiell zulässigerweise errichtet wurde, fasst der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

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

Frage 1:

Ist das geplante Bauvorhaben, einzeln nach den Varianten 1a, 1b, 1c und 2a, 2b, 2c beurteilt, gemäß der beigefügten Planunterlagen bauplanungs-rechtlich der Art der baulichen Nutzung nach zulässig?

1. Beschluss:

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft an den nordwestlichen Außenwänden des Bestandsgebäudes Seemoosweg 15. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt das Vorhaben in den antragsgegenständlichen Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b mit Teilen im Außenbereich. Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit für diese Varianten nach § 35 BauGB. Da das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist es als sonstiges Vorhaben unzulässig, da durch die Erweiterung in die bislang unbebaute Freifläche die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt würde.

Die Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b sind somit unzulässig.

Die Varianten 1 c und 2 c sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 2:

Ist das geplante Bauvorhaben, einzeln nach den Varianten 1a, 1b, 1c und 2a, 2b, 2c beurteilt, gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungs-rechtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nach zulässig?

2. Beschluss:

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft an den nordwestlichen Außenwänden des Bestandsgebäudes Seemoosweg 15. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt das Vorhaben in den antragsgegenständlichen Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b mit Teilen im Außenbereich. Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit für diese Varianten nach § 35 BauGB. Da das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist es als sonstiges Vorhaben unzulässig, da durch die Erweiterung in die bislang unbebaute Freifläche die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt würde.

Die Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b sind somit unzulässig.

Die Varianten 1 c und 2 c sind nach der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 3:

Ist das geplante Bauvorhaben, einzeln nach den Varianten 1a, 1b, 1c und 2a, 2b, 2c beurteilt, gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungs-rechtlich der Grundfläche nach zulässig?

3. Beschluss:

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft an den nordwestlichen Außenwänden des Bestandsgebäudes Seemoosweg 15. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt das Vorhaben in den antragsgegenständlichen Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b mit Teilen im Außenbereich. Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit für diese Varianten nach § 35 BauGB. Da das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist es als sonstiges Vorhaben unzulässig, da durch die Erweiterung in die bislang unbebaute Freifläche die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt würde.

Die Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b sind somit unzulässig.

Die Varianten 1 c und 2 c sind nach der Grundfläche zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 4:

Ist das geplante Bauvorhaben, einzeln nach den Varianten 1a, 1b, 1c und 2a, 2b, 2c beurteilt, gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungs-rechtlich der Wandhöhen nach zulässig?

4. Beschluss:

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft an den nordwestlichen Außenwänden des Bestandsgebäudes Seemoosweg 15. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt das Vorhaben in den antragsgegenständlichen Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b mit Teilen im Außenbereich. Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit für diese Varianten nach § 35 BauGB. Da das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist es als sonstiges Vorhaben unzulässig, da durch die Erweiterung in die bislang unbebaute Freifläche die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt würde.

Die Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b sind somit unzulässig.

Die Varianten 1 c und 2 c sind nach der Wandhöhe zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 5:

Ist das geplante Bauvorhaben, einzeln nach den Varianten 1a, 1b, 1c und 2a, 2b, 2c beurteilt, gemäß den beigefügten Planunterlagen bauplanungs-rechtlich der Firshöhen nach zulässig?

5. Beschluss:

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft an den nordwestlichen Außenwänden des Bestandsgebäudes Seemoosweg 15. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt das Vorhaben in den antragsgegenständlichen Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b mit Teilen im Außenbereich. Somit richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit für diese Varianten nach § 35 BauGB. Da das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist es als sonstiges Vorhaben unzulässig, da durch die Erweiterung in die bislang unbebaute Freifläche die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt würde.

Die Varianten 1 a und 1 b, sowie 2 a und 2 b sind somit unzulässig.

Die Varianten 1 c und 2 c sind nach der Firshöhe zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 6:

Ist das geplante Bauvorhaben, einzeln nach den Varianten 1a, 1b, 1c und 2a, 2b, 2c beurteilt, gemäß den beigefügten Planunterlagen im Landschaftsschutzgebiet zulässig.

6. Beschluss:

Dies ist keine bauplanungsrechtliche Frage. Eine Beantwortung erfolgt daher nicht.

6 Neubau einer landwirtschaftlichen Halle zur Eiersortierung- und Verarbeitung mit Anbau eines Betriebsleiterwohnhauses, Grundstück Fl. Nr. 1460, Rausch 4, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle zur Eiersortierung und Verarbeitung mit Anbau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1460, Rausch 4, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen Landplan Bayern GmbH & Co. KG vom 27.04.2022 wird, vorbehaltlich der Privilegierung, das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und zwei Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 905/4, Lehrstr. 12, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck trägt den Sachstand vor.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss folgende Beschlüsse:

1. Beschluss:

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

Frage 1

Ein Mehrfamilienhaus mit zwei Einfamilienhäusern als Hinterlieger und eine Tiefgarage als Mittelgarage ist auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 4

2. Beschluss:

Frage 2

Die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Flachdach, einer Grundfläche von ca. 240 m² und einer Wandhöhe talseitig maximal 9,60 m und von zwei dreigeschossigen Einfamilienhäusern mit jeweils einer Grundfläche von ca. 135 m², bei einer Wandhöhe von talseitig maximal 9,60 m ist hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 5

3. Beschluss:

Frage 3

Die geplanten Gebäude mit jeweils 3 Vollgeschossen sind bauplanungsrechtlich zulässig.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 4 Nein 5

Frage 4

Bei dieser Frage handelt es sich um keine bauplanungsrechtliche Frage. Diese wird daher nicht beantwortet.

8 Rückbau des bestehenden Clubgebäudes bis zur UK Untergeschossdecke und Neubau des Clubgebäudes des Herrschinger Segelclubs, Fl. Nrn. 1608/2 und 1931, Mühlfeld 8, Gemarkung Herrsching

Auf Nachfrage aus dem Gremium erklärt der im Sitzungssaal anwesende 1. Vorstand des Herrschinger Segelclubs, Herr Martin Boschert, dass das neue Clubgebäude selbstverständlich eine Holzfassade erhält. Dies war Maßgabe der Schlösser- und Seenverwaltung. Die Beschreibung „Wandaufbau – Außenputz“ in den Eingabeplänen ist nicht richtig und wird noch geändert.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Für den Bauantrag zum Rückbau des bestehenden Clubgebäudes bis zur Unterkante der Untergeschossdecke und dem Neubau des Clubgebäudes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1608/2 und 1931, Gemarkung Herrsching und Gemarkung Landsberg, gemäß den Plänen des FG Planungsbüros vom 11.07.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einer Abweichung, dass die Abstandsflächen auf der Südseite die Straßenmitte überschreiten, wird zugestimmt. Eine Einschränkung hinsichtlich Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie einer der Privatsphäre der Nachbarn ist nicht gegeben.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3

9 Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Nachdem das Impfzentrum zurückgebaut wurde, möchte Gemeinderätin Gruber gerne wissen, ob dort nun eine Tagespflege errichtet wird.

10 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Keine!

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Ch. Schiller um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Die Vorsitzende:

Der Niederschriftenführer:

Ch. Schiller
1. Bürgermeister

Oliver Gerweck
Verwaltungsfachwirt

Zu TOP 3 und 4

Melanie Faude
Verwaltungsfachwirtin