



GEMEINDE HERRSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND INFRASTRUKTURAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 23.03.2026
Beginn:	19:02 Uhr
Ende	20:14 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses, 82211 Herrsching

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

1. Bürgermeister Christian Schiller
3. Bürgermeister Wolfgang Schneider

Mitglieder

Gemeinderat Thomas Bader
Gemeinderat Michael Bischeltsrieder
Gemeinderat Wolfgang Darchinger
Gemeinderätin Christiane Gruber
Gemeinderat Roland Lübeck
Gemeinderat Gerd Mulert
Gemeinderat Johannes Puntsch
Gemeinderätin Susanne Hänel

für GR Dr. Guggenberger

Entschuldigt

Gemeinderat Christoph Welsch
Gemeinderat Dr. Rainer Guggenberger

Schriftführerin

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude zu TOP 2 und 3
Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto

Verwaltung

Verwaltungsfachwirt Oliver Gerweck
Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto
Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.02.2026
2. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Breitbrunn Neubruch" i. d. Fassung vom 01.07.1954 sowie seiner Änderung i. d. Fassung vom 12.03.2008;
 - Vorstellung und Billigung der Aufhebungssatzung;
 - Einleitung des AufhebungsverfahrensVorlage: Bau/549/2026
3. Aufhebung der durch das Landratsamt Starnberg für obsolet erklärten Bebauungspläne;
 - Bebauungsplan Nr. 4 Weinberg (inkl. Änderungen)
 - Bebauungsplan Nr. 15 Köderbichl
 - Bebauungsplan Nr. 30 Hechendorfer Straße Ost
 - Bebauungsplan Nr. 2 Breitbrunn Nord II (inkl. Änderungen)
 - Bebauungsplan Breitbrunn Zotzmann
 - Bebauungsplan Nr. 3 Breitbrunn Nord III
 - Bebauungsplan Nr. 4 Breitbrunn Nord IVVorlage: Bau/539/2026
4. Antrag auf Stellplatzablöse zur Verwirklichung des Vorhabens zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 118/1, Kientalstraße, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/545/2026
5. Formlose Anfrage zur Bebauung für soziale Wohnnutzung (Wohnheim für Menschen mit Behinderung) des Grundstücks Fl. Nr. 633/5, Mühlfelder Straße 53, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/548/2026
6. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus nach Westen (Wintergarten) und nach Osten und Umbau zu einer barrierefreien Austragswohnung auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1457 und 1458/1, Rausch 1, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/547/2026
7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes in 2 Varianten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1217, Rauscher Straße, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/546/2026
8. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Tiny Houses auf dem Grundstück Fl. Nr. 699, Edelweißstraße 5, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/550/2026
9. Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten
10. Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Christian Schiller eröffnet um 19:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Infrastrukturausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Infrastrukturausschusses fest. Gemeinderat Mulert stellt vor Beginn der Tagesordnung den Antrag zur Geschäftsordnung den Tagesordnungspunkt 3 auf eine spätere Sitzung zu vertagen. Der Antrag wurde mit 3 zu 7 Stimmen abgelehnt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.02.2026

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2026 wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

2 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Breitbrunn Neubruch" i. d. Fassung vom 01.07.1954 sowie seiner Änderung i. d. Fassung vom 12.03.2008; - Vorstellung und Billigung der Aufhebungssatzung; - Einleitung des Aufhebungsverfahrens

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

1. Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Breitbrunn Neubruch“ i. d. Fassung vom 01.07.1954 wird inklusive seiner Änderung i. d. Fassung vom 12.03.2008 aufgehoben.

Ziel soll die künftige Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB sein.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

2. Beschluss:

Der Entwurf der „Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Breitbrunn Neubruch“ i. d. Fassung vom 01.07.1954 sowie seiner Änderung i. d. Fassung vom 12.03.2008“ in der Fassung vom 10.03.2026 wird gebilligt.

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

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

- 3 Aufhebung der durch das Landratsamt Starnberg für obsolet erklärten Bebauungspläne;**
- **Bebauungsplan Nr. 4 Weinberg (inkl. Änderungen)**
 - **Bebauungsplan Nr. 15 Köderbichl**
 - **Bebauungsplan Nr. 30 Hechendorfer Straße Ost**
 - **Bebauungsplan Nr. 2 Breitbrunn Nord II (inkl. Änderungen)**
 - **Bebauungsplan Breitbrunn Zotzmann**
 - **Bebauungsplan Nr. 3 Breitbrunn Nord III**
 - **Bebauungsplan Nr. 4 Breitbrunn Nord IV**

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Nach eingehender Diskussion ergehen folgende Beschlüsse:

1. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Weinberg“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 3

2. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Köderbichl“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

1. Bürgermeister Christian Schiller hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

3. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Hechendorfer Straße“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 3

4. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Breitbrunn Nord II“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1

5. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Zotzmann“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1

6. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Breitbrunn Nord III“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1

7. Beschluss:

Aufgrund der durch das Landratsamt Starnberg festgestellten Funktionslosigkeit wird der Bebauungsplan „Breitbrunn Nord IV“ aufgehoben. Ziel und Zweck ist die Anpassung an die aktuelle städtebauliche Struktur auf Grundlage einer künftigen Entwicklung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1

8. Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, zu den zuvor beschlussmäßig aufgehobenen Bebauungsplänen jeweils eine Aufhebungssatzung zu erarbeiten und diese dem Bauausschuss zur Billigung und Einleitung der Aufhebungsverfahren vorzulegen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1

4 **Antrag auf Stellplatzablöse zur Verwirklichung des Vorhabens zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 118/1, Kientalstraße, Gemarkung Herrsching**

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Dem Antrag auf Ablösung von zwei Stellplätzen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 118/1, Kientalstraße, Gemarkung Herrsching, wird zugestimmt

Mehrheitlich abgelehnt Ja 0 Nein 9

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

5 Formlose Anfrage zur Bebauung für soziale Wohnnutzung (Wohnheim für Menschen mit Behinderung) des Grundstücks Fl. Nr. 633/5, Mühlfelder Straße 53, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Die Gemeinde Herrsching ist grundsätzlich einverstanden, dass das Grundstück Fl. Nr. 633/5, Mühlfelder Straße 53, Gemarkung Herrsching, mit einem Gebäude, welches sozialen Wohnzwecken dient bebaut wird.

Die benötigten Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt.

Das geplante Wohnheim für Menschen mit Behinderung dient der Schaffung dringend benötigten, inklusiven Wohnraums für eine besonders schutzbedürftige Personengruppe.

Die in Aussicht gestellten Befreiungen vom Bebauungsplan im Rahmen des „Bauturbos“ werden daher für dieses Vorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses als gerechtfertigt angesehen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

Die Verwaltung wird beauftragt dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München die entsprechenden Änderungen mitzuteilen, sodass diese in das neue Konzept mit eingearbeitet werden können. Zudem soll das Grundstück explizit als Sondergebiet für soziale Zwecke festgesetzt werden.

Auf Wunsch der Damen und Herren des Gemeinderates soll weiterhin noch geklärt werden, ob die Möglichkeit besteht, eine Tages- oder Kurzeitpflege in dem Gebäude unterzubringen.

6 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus nach Westen (Wintergarten) und nach Osten und Umbau zu einer barrierefreien Austragswohnung auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1457 und 1458/1, Rausch 1, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu dem Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus nach Westen (Wintergarten) und nach Osten und Umbau zu einer barrierefreien Austragswohnung auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1457 und 1458/1, Rausch 1, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 02.03.2026 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt, da sich der Anbau im Süd-Osten vollständig im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Zudem liegt dieser im Landschaftsschutzgebiet und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes in 2 Varianten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1217, Rauscher Straße, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Auf die im Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes in Varianten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1217, Rauscher Straße, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 23.02.2026 gestellten Fragen wird gemäß § 36 BauGB wie folgt Stellung genommen:

Variante 1:

Frage 1:

Die Errichtung des Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 110,4 m², einer talseitigen Wandhöhe von 7,01 m sowie einer talseitigen Firsthöhe von 9,475 m mit zwei Vollgeschossen, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung
- des Maßes der baulichen Nutzung sowie
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden

planungsrechtlich nicht zulässig, da sich das Vorhaben im baurechtlichen Außenbereich befindet und öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden. Die öffentlichen Belange sind beeinträchtigt, da die Maßnahme den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

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

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

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

Variante 2:

Frage 1:

Die Errichtung des Doppelhauses mit einer Grundfläche von 110,4 m², einer talseitigen Wandhöhe von 6,50 m sowie einer talseitigen Firsthöhe von 7,97 m mit zwei Vollgeschossen, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung
- des Maßes der baulichen Nutzung sowie
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden

planungsrechtlich nicht zulässig, da sich das Vorhaben im baurechtlichen Außenbereich befindet und öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden. Die öffentlichen Belange sind beeinträchtigt, da die Maßnahme den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

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

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

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

8 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Tiny Houses auf dem Grundstück Fl. Nr. 699, Edelweißstraße 5, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den im Vorbescheid zur Errichtung eines Tiny Houses auf dem Grundstück Fl. Nr. 699, Edelweißstraße 5, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 04.03.2026 gestellten Fragen wird gemäß § 36 BauGB wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:

Der Überschreitung des im Bebauungsplan „Strittholz-Süd“ festgesetzten Bauraums zur Errichtung eines eingeschossigen Tiny Houses mit einer Grundfläche von ca. 27 m² wird eine entsprechende Befreiung nicht in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 1

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

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:

Die Zustimmung nach § 36a wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 1

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

Frage 2:

Eine Befreiung von der Festsetzung III (1) des Bebauungsplans „Strittholz-Süd“ hinsichtlich der Ausbildung eines begrünten Flachdachs für das geplante Tiny House wird nicht in Aussicht gestellt, da dies der erste Bezugsfall in dem Geltungsbereich wäre.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 2

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

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:

Die Zustimmung nach § 36a wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 1

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

Frage 3:

Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen eingehalten werden, die Prüfung erfolgt abschließend durch das Landratsamt Starnberg.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 1

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

9 Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Keine!

10 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Keine!

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt 1. Bürgermeister Christian Schiller um 20:14 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Infrastrukturausschusses.

Der Vorsitzende:

Christian Schiller
1. Bürgermeister

Die Niederschriftenführerin:

Tamara Marchetto
Verwaltungsfachangestellte

Zu TOP 2 und 3

Melanie Faude
Verwaltungsfachwirtin