GEMEINDE HERRSCHING

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

Sitzungsdatum:	Montag,21.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:07 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses, 82211 Herrsching

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

1. Bürgermeister Schiller, Christian
2. Bürgermeisterin Reich, Christina für GR Lübeck, Roland
3. Bürgermeister Wolfgang Schneider

Mitglieder

Gemeinderat Bader, Thomas
Gemeinderat Bischeltsrieder, Michael
Gemeinderätin Karin Casaretto
Gemeinderat Darchinger, Ludwig
Gemeinderat Welsch, Christoph
Gemeinderätin Gruber, Christiane

Entschuldigt

Gemeinderat Lübeck Roland

Außerdem anwesend war

Herr Dr. Gerhard Spieß, Kanzlei Döring Spieß zu TOP 1
Herr Konrad Gritschneder zu TOP 1

Schriftführerin

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude zu TOP 2 bis 7
Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto

Verwaltung

Gerweck, Oliver, Verwaltungsfachwirt
Faude, Melanie, Verwaltungsfachwirtin

Marchetto,Tamara, Verwaltungsfachangestellte

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.07.2026

2. Erschließung des künftigen Baugebietes "Klosterwiese Süd";
- Abwägungsentscheidung gem. § 125 BauGB
Vorlage: Bau/586/2026

3. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sportplatz bei der Realschule" zur Errichtung einer temporären Traglufhalle über die Wintersaison im Bereich der bestehenden 3 Tennisplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 465 (Teil) der Gemarkung Herrsching;
- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
Vorlage: Bau/611/2026

4. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Breitbrunn Nord II" i. d. Fassung vom 29.06.1952 inkl. der 1. Änderung i. d. Fassung vom 17.04.2000 sowie des Bebauungsplanes "Zotzmann" i. d. Fassung vom 01.04.1960 und des Bebauungsplanes "Breitbrunn Nord III" i. d. Fassung vom 18.07.1956;
- Vorstellung und Billigung des Satzungsentwurfes
- Einleitung des Aufhebungsvefahrens
Vorlage: Bau/605/2026

5. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Breitbrunn Nord IV" i. d. Fassung vom 27.05.1958;
- Vorstellung und Billigung des Satzungsentwurfes
- Einleitung des Aufhebungsverfahrens
Vorlage: Bau/603/2026

6. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hechendorfer Straße Ost" i. d. Fassung vom 19.07.1957;
- Vorstellung und Billigung des Satzungsentwurfes
- Einleitung des Aufhebungsverfahrens
Vorlage: Bau/606/2026

7. Aufhebung des Bebauungspplanes "Köderbichl" i. d. Fassung vom 31.07.1958;
- Vorstellung und Billigung Satzungsentwurf;
- Einleitung Aufhebungsverfahren
Vorlage: Bau/608/2026

8. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 57, Hauptstraße 14, Gemarkung Breitbrunn;
- Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 21.07.2026
Vorlage: Bau/604/2026

9. Bauantrag zum Neubau eines 34 m Schleuderbetonmastes mit 6 m Stahlaufsatzmast inkl. Fundament für Mieteraufbauten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1694, Wartaweil, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/607/2026

10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 805, Schönbichlstraße 39, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/612/2026

11. Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 752/8, Zur Kohlstatt 21, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/613/2026

12. Voranfrage zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 702/3, Enzianstraße 9 b, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/614/2026

13. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1229/4, Rauscher Fußweg 20, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/616/2026

14. Antrag auf Vorbescheid für die Zufahrt über das Grundstück Fl. Nr. 1024/4 zur Erschließung des Neubaus eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1024/2, Weinberg 15, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/615/2026

15. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1701, Wartaweil 17, Gemarkung Herrsching
Vorlage: Bau/609/2026

16. Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

17. Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Christian Schiller eröffnet um 19:00 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. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.07.2026

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2026 wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

2 Erschließung des künftigen Baugebietes "Klosterwiese Süd"; - Abwägungsentscheidung gem. § 125 BauGB

1. Bürgermeister Christian Schiller begrüßt den von der Gemeinde Herrsching beauftragten Rechtsanwalt, Herrn Dr. Gerhard Spieß (Kanzlei Döring Spieß).

Im Anschluss trägt Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude den Sachstand vor.

Die Gemeinde Herrsching beabsichtigt, im Bereich der sog. Klosterwiese eine Bebauung zuzulassen. Ein eingeleitetes Bauleitplanverfahren soll nicht fortgeführt werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das der Beschlussvorlage als **Anlage** beigefügt ist, soll die Bebauung zur Beschleunigung und Vereinfachung einer Umsetzung über die Regelung des sog. Bauturbo in § 246e BauGB umgesetzt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird ein städtebaulicher Vertrag, der insbesondere die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen in eine Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt, geschlossen. Ergänzend wird dort eine Baupflicht verankert, um das städtebauliche Ziel der Gemeinde, zeitnah im Gemeindegebiet Wohnraum zu schaffen, umzusetzen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept, das auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs erstellt wurde, sieht die Durchführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen vor. Diese beziehen sich auf die Herstellung aller dort vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen.

Zur Binnenerschließung ist des Gebiets ist abzweigend von der Seestraße die Errichtung von zwei öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine Querung durch einen öffentlichen Fußweg ergänzt die wegemäßige Erschießung. Konkret sind folgende Maßnahmen geplant:

- Herstellung der öffentlichen Straße und Wege im Gebiet mit Fahrbahnen, Gehwegen, Fuß- und Radwegen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Verkehrseinrichtungen sowie Verkehrszeichen,
- die Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich Bepflanzung,
- öffentliche Spielplätze,
- Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der Grundstücksanschlüsse,
- Schmutzwasserkanalisation mit Grundstücksanschlüssen,

- Herstellung der Entwässerung des Gebiets dienenden Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich Rückhaltemulden für die Verkehrsflächen und Mulden mit Überlaufschacht auf den Grünflächen jeweils mit den Grundstücksanschlüssen
- Erschließung mit Telekommunikationseinrichtungen (Telefon, Internet).

Nach § 125 Abs. 1 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen nach § 125 Abs. 2 BauGB diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 – 7 BauGB bezeichneten Anforderungen genügen. Hiernach sind insbesondere die Belange der Wohnbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Die öffentlichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Erschließungsmaßnahmen sind Voraussetzung dafür, dass die verkehrliche und sonstige Erschließung der geplanten Bebauung auf der Klosterwiese ermöglicht wird. Die Erschließungsanlagen werden in das bestehende Erschließungsnetz der umliegenden Bebauung einbezogen und stellen eine sinnvolle und notwendige Ergänzung dar.

Bereits im Bebauungsplanverfahren hat sich die Gemeinde im Rahmen der Auslegung im Jahr 2019 mit den eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen auseinandergesetzt und diese abgewogen. Auf den Abwägungsbeschluss vom 03.06.2019, der dieser Beschlussvorlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Die Abwägung ist Gegenstand auch der Abwägungsentscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen einer weiteren Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen wurden aufgrund der Einstellung des Verfahrens noch nicht abgewogen. Dies erfolgt im Rahmen vorliegender Abwägungsentscheidung nach § 125 Abs. 2 BauGB wie folgt:

Zusammenfassend wurden erneut u. a. Einwendungen zum Bereich der Erschließung, insbesondere zu den Themen Verkehr, Immissionsschutz und Entwässerung, sowie zu Belangen des Natur- und Umweltschutzes vorgebracht. Diese wurden in vergleichbarer und teils gleichlautender Weise bereits auf Ebene der ersten Auslegung eingereicht und dort durch den Bauausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 03.06.2019 umfassend abgewogen.

Als Grundlage für die Abwägung am 03.06.2019 wurden ergänzende Stellungnahmen eingeholt und Untersuchungen beauftragt. So wurde ein Kurzgutachten zur Prüfung der Verkehrsbelastung durch das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen erstellt. Dieses Gutachten vom 27.05.2019 kommt zum Ergebnis, dass die Erschließungsqualität ausreichend ist und auch die ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes beibehalten wird. Es ist nicht zu erwarten, dass es künftig zu vermehrten Konfliktsituationen kommen wird. Gleichwohl wird empfohlen, für die Bauphase ein Verkehrskonzept zu entwickeln. Dieser Empfehlung wird insofern nachgekommen, dass eine entsprechende Verpflichtung des Erschließungsträgers im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird.

Ergänzend wurde eine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu planbedingtem Verkehrslärm eingeholt, welche in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2019 eine Unterschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um mehr als 10 dB(A) feststellt. Der dem Plangebiet zuzurechnende Verkehr ist demnach schalltechnisch nicht relevant.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches im Anschluss an die Abwägung konkretisiert und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt wurde. Weder seitens der Fachkundigen Stelle für Wasserrecht am Landratsamt

Starnberg noch seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurden hiergegen Bedenken vorgebracht und insofern dem Entwässerungskonzept zugestimmt. Auch dieses ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und durch den Erschließungsträger umzusetzen.

Weiterhin wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereits ein umfassender Umweltbericht erstellt, in welchem die Belange des Umweltschutzes ausführlich betrachtet wurden. Im Ergebnis wurden geringe bis mittlere Auswirkungen festgestellt, für die entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert wurden. Der Umweltbericht sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Umweltbericht wird in reduzierter Form als strategische Umweltprüfung gemäß § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Klosterwiese Süd beigefügt.

Mithin ist festzustellen, dass die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen mit den öffentlichen und den privaten Belangen im Einklang steht. Die Voraussetzung des § 125 Abs. 2 BauGB sind daher erfüllt.

Nach kurzer Diskussion ergeht folgender Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Herrsching a. Ammersee bestätigt die vorliegende Abwägung vollinhaltlich und sieht die Voraussetzung des § 125 Abs. 2 BauGB als erfüllt an.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

3 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sportplatz bei der Realschule" zur Errichtung einer temporären Traglufthalle über die Wintersaison im Bereich der bestehenden 3 Tennisplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 465 (Teil) der Gemarkung Herrsching; - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

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

A: Öffentlichkeit

Keine

B: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.07.2026

   Feststellung, dass nur als geringfügig einzustufende negative Auswirkungen, daher keine Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen; Voraussetzung, dass die im Norden

vorhandenen Gehölze erhalten werden und mit der Traglufthalle kein Eingriff im Wurzelbereich der Bäume erfolgt.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Traglufthalle soll die bereits bestehenden Tennisplätze überdachen, so dass mit ihr keine weitere Versiegelung einhergeht. Die vorhandenen Gehölze liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung und sind daher nur als Hinweis dargestellt. Sie fallen jedoch unter die Festsetzungen des für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und sind dementsprechend zu erhalten. Eine Planänderung ist insofern nicht veranlasst.

2. Regierung von Oberbayern (Landes- u. Regionalplanung), Schreiben vom 29.07.2026

Grundsätzlich steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass von weiteren Entwicklungen im Bereich des regionalen Grünzugs Nr. 04 aufgrund der bereits heute bestehenden Engstelle abgesehen werden sollte.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Traglufthalle überdeckt lediglich temporär bereits vorhandene Tennisplätze. Eine weitere Entwicklung oder zusätzliche Versiegelung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Eine Planänderung ist insofern nicht veranlasst.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 23.07.2026

Hinweis auf Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gem. Art. 8 BayDschG

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in entsprechender Form redaktionell in die Planung aufgenommen.

4. AWISTA, Schreiben vom 04.08.2026

Hinweis, dass zur ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird hierdurch nicht veranlasst.

5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 21.07.2026

u. a. Hinweis, dass durch den Eisenbahnbetrieb Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Überdachung der bestehenden Tennisplätze werden die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Emissionen eher noch abgeschirmt, so dass jedenfalls nicht von einer Verschlechterung ausgegangen werden kann.

6. Vodafone GmbH, Schreiben vom 19.08.2026

Hinweis, dass vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern sind.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch die konkrete Bauausführung und hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Planung.

7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.07.2026

   Keine grundsätzlichen Einwendungen, lediglich Hinweis, dass die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

   Abwägungsvorschlag:
   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Bauausschuss bestätigt die seitens der Verwaltung gefertigte Abwägung vollumfänglich.
Der Entwurfsverfasser wird gebeten, die zuvor gefassten Beschlüsse in die Planung einzuarbeiten.
Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren mit der geänderten Planung mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

4 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Breitbrunn Nord II" i. d. Fassung vom 29.06.1952 inkl. der 1. Änderung i. d. Fassung vom 17.04.2000 sowie des Bebauungsplanes "Zotzmann" i. d. Fassung vom 01.04.1960 und des Bebauungsplanes "Breitbrunn Nord III" i. d. Fassung vom 18.07.1956;
- Vorstellung und Billigung des Satzungsentwurfes
- Einleitung des Aufhebungsvefahrens

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Entwurf der „Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Breitbrunn Nord II“ inkl. der 1. Änderung sowie des Bebauungsplanes „Zotzmann“ und des Bebauungsplanes Nr. 3 „Breitbrunn Nord III“ i. d. Fassung vom 17.06.2026 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 8 Nein 0
GR Welsch hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

5 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Breitbrunn Nord IV" i. d. Fassung vom 27.05.1958; - Vorstellung und Billigung des Satzungsentwurfes - Einleitung des Aufhebungsverfahrens

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Entwurf der „Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Breitbrunn Nord IV“ i. d. Fassung vom 06.08.2026 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 9 Nein 0

6 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Hechendorfer Straße Ost" i. d. Fassung vom 19.07.1957; - Vorstellung und Billigung des Satzungsentwurfes - Einleitung des Aufhebungsverfahrens

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Entwurf der „Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Hechendorfer Straße Ost“ i. d. Fassung vom 15.06.2026 wird gebilligt.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

7 Aufhebung des Bebauungspplanes "Köderbichl" i. d. Fassung vom 31.07.1958; - Vorstellung und Billigung Satzungsentwurf; - Einleitung Aufhebungsverfahren

Verwaltungsfachwirtin Melanie Faude trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Entwurf der „Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Köderbichl“ i. d. Fassung vom 01.06.2026 wird gebilligt.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 1
1.Bürgermeister Christian Schiller hat an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

8 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 57, Hauptstraße 14, Gemarkung Breitbrunn; - Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 21.07.2026

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstück Fl. Nr. 57, Hauptstraße 14, Gemarkung Breitbrunn, gemäß den Plänen vom 17.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der Frage 6 erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2

9 Bauantrag zum Neubau eines 34 m Schleuderbetonmastes mit 6 m Stahlaufsatzmast inkl. Fundament für Mieteraufbauten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1694, Wartaweil, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines 34 m Schleuderbetonmastes mit 6 m Stahlaufsatzmast inkl. Fundament für Mieteraufbauten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1694, Wartaweil, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 20.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt, da das öffentliche Interesse an der Verbesserung und Sicherstellung der Mobilfunkversorgung gegenüber den durch die Anlage berührten öffentlichen Belangen überwiegt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

10 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 805, Schönbichlstraße 39, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den im Vorbescheidsverfahren zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 805, Schönbichlstraße 39, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 05.08.2026, gestellten Fragen wird gemäß § 36 BauGB wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:
Eine reine Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 805 ist zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 2:
Das wie im Plan dargestellt geplante Bauvorhaben fügt sich i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 1 Nein 8

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 3:
Die für die Realisierung des dargestellten Bauvorhabens erforderliche Fällung des Baumbestandes ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig. Jedoch müssen die entsprechenden Auflagen und Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt und eingehalten werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 4:
Der vorgeschlagene Bauraum für das geplante Bauvorhaben insbesondere in Bezug auf die hintere Bebauungsgrenze (Situierung Gebäude B) ist grundsätzlich nicht zulässig.
Die Abgrenzung zum Außenbereich wird entlang der östlichen Gebäudekante auf dem Grundstück Schönbichlstraße 37 a, Fl. Nr. 806, bis zur östlichen Gebäudekante des Objektes auf dem Grundstück Fl. Nr. 804/3, Schönbichlstraße 43, gezogen.
Somit befindet sich Gebäude B im östlichen Bereich des Grundstücks im baurechtlichem Außenbereich nach § 35 BauGB und zudem im Landschaftsschutzgebiet.
Gebäude A ist aufgrund der Lage im Grundstück grundsätzlich zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

11 Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 752/8, Zur Kohlstatt 21, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den in der formlosen Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 752/8, Zur Kohlstatt 21, Gemarkung Herrsching, gemäß der Mail vom 02.09.2026 gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:
Der Bauausschuss kann sich vorstellen einer geringfügigen Überschreitung der lt. BPlan festgelegten GR von 85 m² durch ein Vordach über 1. OG um ca. 14,8 m² die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9

Frage 2:
Der Bauausschuss kann sich vorstellen einer weiteren geringfügigen Überschreitung der lt. BPlan festgesetzten GR durch ein kleines Vordach über dem EG um ca. 4,5 m² die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9

12 Voranfrage zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 702/3, Enzianstraße 9 b, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den in der Voranfrage zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 702/3, Enzianstraße 9b, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 08.07.2026 gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:
Die Gemeinde Herrsching stimmt der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe von 3,50 m hinsichtlich der im Eingabeplan dargestellten Überschreitung um 0,134 m gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36a BauGB zu.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 7

Frage 2:
Die Gemeinde Herrsching stimmt der Befreiung von der festgesetzten Baugrenze hinsichtlich der im Eingabeplan dargestellten Überschreitung durch die Doppelhaushälfte gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36a BauGB zu.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 7

Frage 3:
Die Gemeinde stimmt der Befreiung von der festgesetzten Baugrenze hinsichtlich der im Eingabeplan dargestellten Lage des geplanten Carports außerhalb der Baugrenze gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36a BauGB zu.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 7

13 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1229/4, Rauscher Fußweg 20, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den im Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1229/4, Rauscher Fußweg 20, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 04.08.2026 gestellten Fragen wird gemäß § 36 BauGB wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:
Für den in den Planunterlagen dargestellten Hauptbaukörper mit den Abmessungen von 18,50 m x 17,00 m hinsichtlich seiner dargestellten Lage und der hieraus resultierenden Überschreitung der festgesetzten Baugrenze wird keine Befreiung erteilt, da es sich bei der Überschreitung der maximal festgesetzten Grundfläche um einen Grundzug der Planung handelt und dieser bisher noch nicht befreit wurde.
Daher ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 2:
Für das geplante Wohngebäude hinsichtlich der in den Planunterlagen dargestellten Dachneigung von 30° kann eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 23° erteilt werden, da es sich hierbei nicht um einen Grundzug der Planung handelt und bereits Bezugsfälle im Geltungsbereich vorhanden sind.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 3:
Für das geplante Wohngebäude hinsichtlich der in den Planunterlagen dargestellten (Trauf-)Wandhöhe von 3,50 m kann keine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten (Trauf-)Wandhöhe von 3,10 m erteilt werden, da das Grundstück auf einem relativ ebenen Gelände liegt und das Grundstück keine topografische Atypik aufweist.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 4:
Die in den Planunterlagen dargestellte Lage und Situierung der Garagen ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

14 Antrag auf Vorbescheid für die Zufahrt über das Grundstück Fl. Nr. 1024/4 zur Erschließung des Neubaus eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1024/2, Weinberg 15, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu der im Antrag auf Vorbescheid für die Zufahrt über das Grundstück Fl. Nr. 1024/4 zur Erschließung des Neubaus eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1024/2, Weinberg 15, Gemarkung Herrsching gemäß den Plänen vom 20.08.2026 wird gemäß § 36 BauGB wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:
Die in den beigefügten Planunterlagen dargestellte Zufahrt über das Grundstück Fl. Nr. 1024/4, Gemarkung Herrsching, für die Erschließung des auf dem Grundstück Fl. Nr. 1024/2, Gemarkung Herrsching, beabsichtigen Wohnbauvorhabens ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da sich die geplante Zufahrt vollständig im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und auch nicht durch den derzeit noch Rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Weinberg“ erfasst wird.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

15 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1701, Wartaweil 17, Gemarkung Herrsching

Verwaltungsfachangestellte Tamara Marchetto trägt den Sachstand vor.

Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Zu den im Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1701, Wartaweil 17, Gemarkung Herrsching, gemäß den Plänen vom 22.07.2026 gestellten Fragen wird gemäß § 36 BauGB wie folgt Stellung genommen:

Frage 1:
Den Bauraum innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baulandes gemäß Abbildung 3 zu verschieben, ist nicht zulässig, da es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 2:
Einer Veränderung der Form des Baufensters, gemäß Abbildung 4, wobei die Fläche gleichbleibt, kann nicht zugestimmt werden, da es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 3:
Einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass anstelle von zwei Wohneinheiten insgesamt vier Wohneinheiten errichtet werden dürfen, kann nicht zugestimmt werden, da es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 4:
Einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass anstelle von zwei Wohneinheiten insgesamt drei Wohneinheiten errichtet werden dürfen, kann nicht zugestimmt werden, da es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

Frage 5:
Einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass straßenseitig Stellplätze auf der im Bebauungsplan als „bestehender, zu erhaltender Gehölzbestand“ festgesetzten Fläche errichtet werden dürfen, sofern der Eingriff in den Gehölzbestand auf das erforderliche Mindestmaß beschrankt wird, kann zugestimmt werden, da im Baugrundstück weder Flächen für Garagen und Carports noch eine private Grünfläche festgesetzt sind.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Frage 6:
Es kann eine Befreiung für die Abgrabung des Geländes von 1,90 m bezogen auf das natürliche Gelände an der westlichen Giebelseite (Seeseite) zugestimmt werden, wenn die Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe eingehalten wird.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1

Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB:
Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

16 Anfragen von Gemeinderäten und Berichte von Beauftragten

Gemeinderat Welsch teilt mit, dass an der neuen Bahnhofstoilette eine Scheibe gesprungen ist.

Gemeinderätin Gruber erkundigt sich, ob die Bäume, die am Bahnhof entfernt wurden, noch nachgepflanzt werden.

Gemeinderätin Gruber erkundigt sich zum Sachstand zur Querungshilfe vor dem Dominikus-Ringeisen-Werk in Breitbrunn.

Gemeinderat Bader fragt in diesem Zusammenhang an, ob bekannt ist, warum die Straßenbaumaßnahme so kurzfristig durchgeführt wird.

Gemeinderat Welsch erkundigt sich, warum an der Fischbachbrücke Tiefbaumaßnahmen durchgeführt wurden.

Gemeinderätin Casaretto bittet um Auskunft, ob der neue Dönerladen am Bahnhof genehmigt wurde.

17 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

1. Bürgermeister Christian Schiller gibt bekannt, dass die Straßenbauarbeiten in Breitbrunn in den Zeitraum vom 19.10.2026 bis 23.10.2026 verschoben wurden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen schließt 1. Bürgermeister Christian Schiller um 20:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Infrastrukturausschusses.

Der Vorsitzende:

Christian Schiller
1. Bürgermeister

Die Niederschriftenführerin:

Tamara Marchetto
Verwaltungsfachangestellte

Zu TOP 2 bis 7

Melanie Faude
Verwaltungsfachwirtin