Entwurf i. d. Fassung vom 16.06.2026

Gemeinde Herrsching am Ammersee

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Hechendorfer Straße Ost“ i. d. Fassung vom 19.07.1957

C. B e g r ü n d u n g

1. Planaufhebungsgebiet und planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „Hechendorfer Straße Ost“. Der Ursprungsplan setzt Baugrenzen und -linien, ein Gebäudeschema sowie Baumbestand und Vorgartenbereiche fest.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Wohnbaufläche bzw. im südlichen Teil als „besonderes Wohngebiet“ dargestellt.

2. Anlass der Planaufhebung

Bereits 2016 wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Starnberg) im Rahmen der Prüfung eines Einzelbauvorhabens festgestellt, dass der Bebauungsplan "Hechendorfer Straße Ost“ i. d. Fassung vom 19.07.1957 aufgrund zahlreicher und in ihrem Umfang nicht mehr untergeordneter Abweichungen vom festgesetzten Gebäudeschema diesbezüglich seinen Regelungsinhalt verloren hat und nicht mehr anwendbar ist.
Den Baugrenzenfestsetzungen wurde seinerzeit hingegen weiterhin noch eine ordnende Funktion zugesprochen.

Eine erneute Prüfung des Bebauungsplanes im Zuge eines anderen Einzelbauvorhabens ergab 2018, dass der Bebauungsplan nicht nur bezüglich des Gebäudeschemas, sondern zumindest im Teilbereich nördlich der Grundstücke Fl. Nrn. 1135 und 1136 aufgrund der völlig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen/-linien entstandenen Bebauung insgesamt als unwirksam erachtet wird.

Es wurde daher angeregt, die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der entstandenen Bebauung zu prüfen.

Der noch verbleibende Teil beträfe nur noch die südlich gelegenen Grundstücke und dies auch lediglich hinsichtlich der Baugrenzenfestsetzungen sowie der Vorgartenbereiche. Das

Maß der baulichen Nutzung richtet sich bereits heute nach der umliegenden Bebauung gem. § 34 BauGB.
Eine Entwicklung nach Osten ist zudem auch ohne das Vorliegen einer Baugrenze oder -linie ausgeschlossen, da sich diese im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden würde.

Mit Beschluss vom 23.03.2026 hat der Bauausschuss daher aus Gleichbehandlungsgründen die Aufhebung des gesamten Bebauungsplanes beschlossen.

3. Ziele der Planaufhebung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Das bedeutet im Umkehrschluss jedoch auch, dass Bauleitpläne dann wieder aufgehoben werden können und sollen, wenn deren steuernde Wirkung weitestgehend hinfällig geworden ist. Die bauliche Entwicklung soll in diesem Bereich künftig nach § 34 BauGB (oder § 35 BauGB) erfolgen, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

4. Verfahren

Das Aufhebungsverfahren wird gem. § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen liegen vor, da es sich bei dem aufzuhebenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, er weniger als 20.000m² Grundfläche festsetzt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich sind.

5. Auswirkungen der Planaufhebung

Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke sind bereits bebaut. Durch den Wegfall der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufenster ergeben sich möglicherweise einzelne Baulücken, deren künftige Bebauung sich nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung einfügen muss. Die möglicherweise hierdurch entstehende Verdichtung wird jedoch durch die klare Abgrenzung zum Außenbereich nach Osten begrenzt und insofern als städtebaulich vertretbar bewertet.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Die betroffenen Grundstücke werden durch die „Hechendorfer Straße“ verkehrsmäßig erschlossen.

In der Hechendorfer Straße besteht lediglich ab der Abzweigung „Rauscher Straße“ nach Norden ein Niederschlagswasserkanal. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bestand überwiegend durch Versickerung auf eigenem Grund. Es kann daher für den Bestand eine funktionierende Oberflächenwasserbeseitigung angenommen werden. Für künftige Bauvorhaben ist der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die jeweiligen Bauherren zu erbringen.

Die vorhandene Bebauung besteht derzeit aus reiner Wohnnutzung.
Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

7. Naturschutz/Umweltprüfung

Da die Aufhebung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die vorhandene Bebauung grenzt im Osten teilweise an das FFH-Gebiet „Herrschinger Moos und Aubachtal“ sowie an das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“ an.
Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Abgrenzung zum Außenbereich wird sich eine künftige Bebauung jedoch weder in das FFG-Gebiet noch in das Vogelschutzgebiet erstrecken können.

Eine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange wird insofern nicht gesehen.

Herrsching, den 16.06.2026

Ch. Schiller
1. Bürgermeister