



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.02.2019
Beginn:	17:05 Uhr
Ende	17:50 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Sitzungsleitung

Marlene Greinwald, erste Bürgermeisterin

Ausschussmitglieder

Stefan Feldhütter
Prof. Dr. Maximilian Levasier
Dr. Ernst Lindl
Wolfgang Marchner

Thomas Parstorfer
Dr. Heinrich Reiter
Georg Schuster
Peter Stich

Stellvertreter

Bernd Pfitzner

Entschuldigte und abwesende Ausschussmitglieder

Christine Nimbach

Verwaltung

Simone Fischer
Klaus Menzinger
Christian Wolfert

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer/in

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| 1 | Genehmigung von Sitzungsniederschriften | 2019/217 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2019/218 |
| 3 | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhäusstraße" für den Bereich der Fl.Nr. 616/6 der Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss | 2019/221 |
| 4 | 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhäusstraße" im Bereich GE 3-5; Billigungsbeschluss | 2019/222 |
| 5 | Bebauungsplan Nr. 98 "Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße"; Teilbebauungsplan 2 Fl.Nrn. 622/30, /31, /32, Gemarkung Tutzing, Artemedklinik; Billigungsbeschluss | 2019/223 |
| 6 | Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau zweier Villen mit gemeinsamer Tiefgarage und einer Garage sowie Abbruch des bestehenden Gebäuderiegels bestehend aus Wohnhaus, Schwimmhalle und Garage, Fl. Nr. 176, Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 6; erneute Behandlung | 2019/239 |
| 7 | Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Änderung eines Turmes; Fl. Nr. 177, Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 4; erneute Behandlung | 2019/238 |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzbauweise mit Garage, Carport und Unterstand, Fl. Nr. 394, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 10 | 2019/213 |
| 9 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Lagerhalle, Fl. Nr. 1569/8, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Primelweg 11 | 2019/214 |
| 10 | Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zweier Gewerbeeinheiten in zwei gewerblich genutzte Ferienwohneinheiten in einem bestehenden Mehrfamilienhaus, Fl. Nrn. 892/13, 892/12, 824/25, 824/3 und 824/24, Gemarkung Tutzing, Ziegeleistraße 1a und 1b | 2019/215 |
| 11 | Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung der bestehenden Garage für die Nutzung als Appartement, Fl. Nr. 2230/3, Gemarkung Tutzing, Monatshausen 10 a | 2019/216 |
| 12 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2019/219 |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:05 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Genehmigung von Sitzungsniederschriften
--------------	--

Beschluss:

Die Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 22. Januar 2019 wird genehmigt

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
--------------	--

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 22. Januar 2019 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Feldhütter erscheint zur Sitzung um 17:09 Uhr.
Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:11 Uhr.

TOP 3	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhäusstraße" für den Bereich der Fl.Nr. 616/6 der Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhofstraße / Bräuhäusstraße“ für den Bereich der Fl. Nr. 616/6 der Gemarkung Tutzing, samt Begründung in der Fassung vom 19. Februar 2019.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, verkürzt durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 4	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhäuserstraße" im Bereich GE 3-5; Billigungsbeschluss
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhofstraße / Bräuhäuserstraße“ im Bereich GE 3 – 5, samt Begründung in der Fassung vom 19. Februar 2019.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 98 "Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße"; Teilbebauungsplan 2 Fl.Nrn. 622/30, /31, /32, Gemarkung Tutzing, Artemedklinik; Billigungsbeschluss
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 98, Teilbebauungsplan 2 „Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße“, Fl. Nrn. 622/30, /31, /32 – Artemedklinik- samt Begründung in der Fassung vom 19. Februar 2019.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau zweier Villen mit gemeinsamer Tiefgarage und einer Garage sowie Abbruch des bestehenden Gebäuderiegels bestehend aus Wohnhaus, Schwimmhalle und Garage, Fl. Nr. 176, Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 6; erneute Behandlung
--------------	--

Beschluss:

Der Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung des Eingangs bei der Gemeinde Tutzing am 21. Dezember 2018 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die beantragte Planung den künftigen Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4 und der für die Flurstücke 176 und 177 der Gemarkung Tutzing erlassenen Veränderungssperre entgegensteht.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 7	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Änderung eines Turmes; Fl. Nr. 177, Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 4; erneute Behandlung
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt das Schreiben des Rechtsvertreters der Bauwerberin vom 18. Februar 2019 zur Kenntnis, sieht darin aber keine neuen Anhaltspunkte, die zu einem anderen Ergebnis als in den vorausgegangenen Sitzungen führen. Das Schreiben wird im Rahmen der anhängigen Bauleitplanung einbezogen. Insofern fasst der Bau- und Ortsplanungsausschuss folgenden Beschluss:

Der Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 18. Dezember 2018 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 20. Dezember 2018) wird das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die beantragte Planung den künftigen Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4 und der für die Flurstücke 176 und 177 der Gemarkung Tutzing erlassenen Veränderungssperre entgegensteht.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzbauweise mit Garage, Carport und Unterstand, Fl. Nr. 394, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 10
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

- a) Der Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 21. Januar 2019 erhält das gemeindliche Einvernehmen.
- b) Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Ausnahme von der Festsetzung A. 5. d) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Tutzing Nordwest – westlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 4 „Zwischen Benediktenweg und Boeckelerstraße“, in Bezug auf die Durchbrechung des festgesetzten Grünzuges durch die geplante private Verkehrsfläche (Zufahrt und Zuwegung) zu.
- c) Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von Art. 7 Abs. 2 Satz 1 der Tutzinger Ortsbausatzung, in Bezug auf die Dachform der Garage (begrüntes Pultdach statt Satteldach), zu.

Begründung:

Im Bebauungsplan ist die Durchbrechung des Grünzuges bereits ausnahmsweise vorgesehen, damit das Grundstück ordnungsgemäß erschlossen werden kann. Der Umfang der Durchbrechung entspricht dabei den vom Bau- und Ortsplanungsausschuss festgelegten Vorgaben. Die „Einfahrtstrompete“ ist aus Verkehrssicherheitsgründen und aufgrund der Sichtverhältnisse und der Einfahrt in die schmale Boeckelerstraße notwendig und sinnvoll.

Die Dachform der Garage kann aus städtebaulichen Gründen befreit werden, da m.u. in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen bereits mehrfach eine entsprechende Befreiung erteilt

wurde und aufgrund des Zwischenbaus zwischen Hauptgebäude und Garage eine Situation entstehen würde, die städtebaulich nicht wünschenswert ist. Nachbarliche Belange sind nicht berührt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 10 Befangen: 1

Herr Gemeinderat Dr. Reiter war gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Lagerhalle, Fl. Nr. 1569/8, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Primelweg 11
--------------	---

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 28. Januar 2019 erhält das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zweier Gewerbeeinheiten in zwei gewerblich genutzte Ferienwohnungseinheiten in einem bestehenden Mehrfamilienhaus, Fl. Nrn. 892/13, 892/12, 824/25, 824/3 und 824/24, Gemarkung Tutzing, Ziegeleistraße 1a und 1b
---------------	--

Beschluss:

Der Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 28. Januar 2019 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Siedlung Fischerbuchet“ in der planreifen Fassung der 6. Änderung vom 18. Juni 2013 setzt unter Punkt 1.2. (Art der baulichen Nutzung) für das MI 3 Haus 1 fest, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind.

Da es sich bei den beantragten Ferienwohnungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt, ist dem gegenständlichen Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, da er nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 11	Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung der bestehenden Garage für die Nutzung als Appartement, Fl. Nr. 2230/3, Gemarkung Tutzing, Monatshausen 10 a
---------------	--

Beschluss:

Die Fragen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid in der Fassung vom 06. Dezember 2018 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 21. Januar 2019) werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
1.	Ist es bauplanungsrechtlich grundsätzlich möglich/zulässig, auf der bestehenden Beton-Tiefgarage aufzustocken, um ein Appartement für Wohnzwecke zu errichten?	Nein
2.	Ist es bauplanungsrechtlich möglich/zulässig, ein Satteldach mit einem Neigungswinkel von 20 Grad zu bauen?	Nein
3.	Ist es bauplanungsrechtlich möglich/zulässig, dass der Aufbau der Garage eine Firsthöhe von 9,62 und ein Wandhöhe an der Dachauflagestelle von 4,23 Meter bekommt?	Nein
4.	Ist es bauplanungsrechtlich möglich/zulässig, dass der Aufbau der Garage eine Wohnfläche von 70 qm erschafft?	Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die notwendige und beantragte Abstandsflächenübernahme für das in gemeindlichem Eigentum befindliche Grundstück Fl. Nr. 2463 der Gemarkung Tutzing wird nicht gewährt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 12	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes
---------------	---

Beschluss:

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 17:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.