Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 09.09.2020
Beginn:	17:20 Uhr
Ende	18:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Schriftführer/in

Christian Wolfert

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Bernhard Nüßlein

Abwesende und entschuldigte Personen:

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer/in

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift	
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	
3	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße im Bereich GE 3-5, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss	**2020/079**
4	Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Fl. Nr. 614/2, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 13	**2020/098**
5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 174/2, Gemarkung Tutzing, Klenzestraße	**2020/075**
6	Antrag auf Baugenehmigung zur Vergrößerung der Einzelgarage am Bestandsgebäude zur Ermöglichung einer barrierefreien Nutzung, Fl. Nr. 792/3, Gemarkung Tutzing, Lindenallee 2a	**2020/078**
7	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage und einer oberirdischen Garage sowie Abbruch der bestehenden Gebäude, Fl. Nr. 176, Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 6	**2020/070**
8	Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Errichtung einer Doppelgarage sowie zweier überdachter Stellplätze, Fl. Nr. 376/2, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 14	**2020/099**
9	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen, Fl. Nrn. 89 und 91, Gemarkung Traubing, Lindemoosweg 12	**2020/081**
10	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberes Schönmoos“ zur Errichtung eines Carports, Fl. Nr. 599/7, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 13 a	**2020/080**
11	Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes	

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:20 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 der Niederschrift

Die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 21. Juli 2020 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Beschluss:

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 21. Juli 2020 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße im Bereich GE 3-5, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Beschluss:

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 24. Juni 2020 lag in der Zeit vom 16. Juli 2020 bis einschließlich 29. Juli 2020 öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 29. Juli 2020

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind im Auslegungszeitraum keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 20.07.2020

1 aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen auch weiterhin die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund	1 Wird zur Kenntnis genommen.

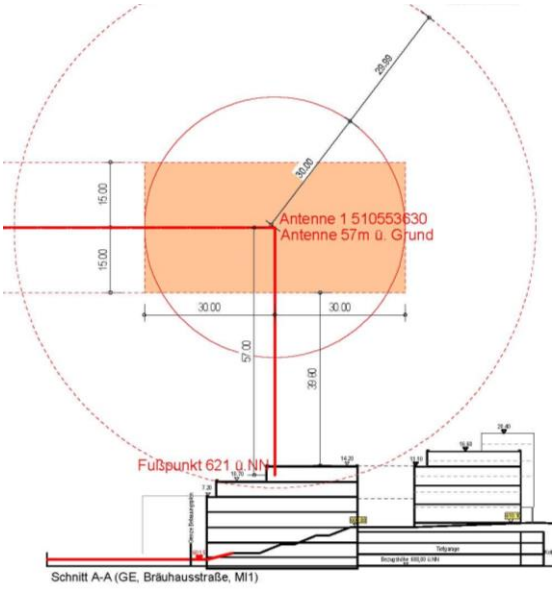
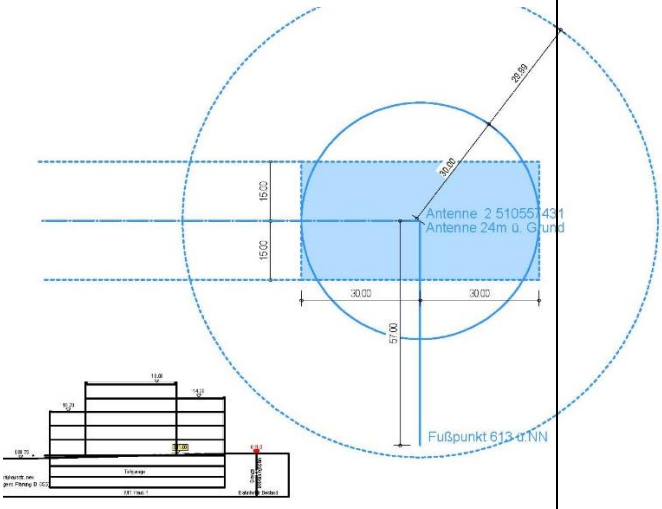
Richtfunkverbindung		
Linknummer	**A-Standort**	**B-Standort**
510557431	**582991150**	**582990258**

A-Standort	in WGS84					Höhen		
						Fußpunkt	Antenne	
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt
47° 54' 26.13" N			**11° 16' 24.10" E**			**613**	**23,9**	**636,9**

B-Standort	in WGS84					Höhen		
						Fußpunkt	Antenne	
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt
47° 52' 16.55" N			**11° 16' 46.42" E**			**621**	**62,9**	**683,9**

2 RICHTFUNKTRASSEN Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen	2 Wird zur Kenntnis genommen.

sollen.  Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. 3 Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. 4 Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.	3 Wird zur Kenntnis genommen. 4 Die Richtfunkverbindung wird zur Kenntnis genommen. Die derzeit geplanten Höhen kollidieren nicht mit dem Schutzbereich (Fresnelzone). Die Situation wurde mit Telefonica / Herr Rösch anhand von zeichnerischen Darstellungen der geplanten baulichen Situation und der Richtfunkkorridore abgestimmt, das Prüfungsergebnis seitens Telefonica dazu lautet: „Es sollte bei Ihrem Bauvorhaben, aufgrund der mir von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten, zu keiner Störung unserer Richtfunkverbindung kommen.Ich korrigiere hiermit unsere Stellungnahme vom 18. April 2019. **Die Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu o.g. Bauvorhaben bestehen somit nicht mehr.**“ <u>Ergänzung zur damaligen Abwägung:</u> In den grafischen Darstellungen, die im Rahmen der ersten Auslegung (Verfahren § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) im April / Mai 2019 an die Telefonica übermittelt wurden, ist erkennbar,

	dass die horizontalen wie vertikalen Schutzkorridore der beiden Zylinder deutlich oberhalb der Bebauung verlaufen (orange bzw. blaue Fläche = von Einbauten freizuhaltende Bereiche). In der damaligen Einwendung war der Korridor mit 30-60 m angegeben, hierauf stellten die Darstellungen ab. Im nun vorliegenden Schreiben werden 40-60 m gefordert, was jedoch ebenfalls unkritisch ist. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Bebauung im Umgriff des B 74 in ihren Abmessungen bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2011 rechtlich gesichert und zulässig ist.   5 s. Ziffer 4

5 Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m eingehalten werden. 6 Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.	6 Im Zuge von Planungsänderungen erfolgt standartmäßig eine erneute Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 23.07.20

Stellungnahme	Kommentar / Beschlussvorschlag
1 Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen und Empfehlungen vorgebracht, die über die in unseren bisherigen Schreiben geäußerten Aspekte hinausgehen.	1 Wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.06.2020

Stellungnahme	Kommentar / Beschlussvorschlag
1 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend	1 Wird zur Kenntnis genommen.

die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 2 Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019286 vom **03.04.2019** Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	 2 Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der ersten Auslegung (Verfahren § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) im April / Mai 2019 behandelt.

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 27.07.20

1 In den textlichen Festsetzungen 11.2 und der Begründung auf Seite 8 vorletzter Absatz sind die Maßeinheiten zu den Höhenangaben „609,00 m ü.NN.“ und „606,00 m ü.NN.“ zu ergänzen. Dies lediglich als redaktionelle Änderung. Dasselbe betrifft II. 1.5.	1 Der Hinweis wird aufgenommen und der Bezug auf NN in den textlichen Festsetzungen und der Begründung ergänzt.
2 Bedeutet die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches, dass der Bebauungsplan B84 zeitnah geändert wird, da sonst eine Fläche ohne Bebauungsplan und damit nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre.	2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Aufstellungsbeschluss für den B 84 mit dem aus dem B 74 herausgelösten Teilbereich wurde bereits gefasst. Die Weiterentwicklung des B 84 soll zeitnah erfolgen.
3 Die Legende der Schnitte ist noch anzupassen: Die rot gestrichelte Linie für Gebäude ist nicht erklärt, ist aber u.E. wesentlich, die (auch!) rot gestrichelte Linie für den ursprünglichen Gebäudeverlauf taucht hingegen nur in der Legende auf.	3 Gem. Legende werden Bestandsgebäude mit dicken roten Konturlinien dargestellt. Eine Darstellung von abzubrechenden Gebäuden mittels gestrichelten Linien fehlt tatsächlich in der Legende. Nachdem die in den Schnittdarstellungen gezeigten Bestandsgebäude im Bereich GE 3 bis 5 zwischenzeitlich jedoch ohnehin abgebrochen sind, entfällt die rot gestrichelte Darstellung dieser Gebäude. Mit rot gestrichelte Linien wird somit weiterhin, wie in der Legende angegeben, der ursprüngliche Geländeverlauf dargestellt.
4 Die Festsetzungen 2.3 (2. Satz) und 2.5 sind u.E. nach rechtlich nicht zulässig, da sowohl die Ermittlung der Wandhöhe als auch die Ermittlung der Geschossfläche abschließend im Gesetz geregelt ist.	4 Ziffer 2.3 und 2.5 waren in der 2. Auslegung (Verfahren nach §4a Abs. 3 BauGB) lediglich nachrichtlich enthalten, sie werden aus den Unterlagen der 5. Änderung herausgenommen (Festsetzungen durch Text und Ziff. 3.8. der Begründung; redaktionelle Anpassung). Gleiches gilt für den Passus zum Brü-

	ckenkorridor zwischen GE 1 und 3 (Ziff. 6.5 der Festsetzungen durch Text und Ziff. 3.14 der Begründung). Diese Festsetzungen wurde bereits im Rahmen der 4. Änderung B 74 geändert und sind zwischenzeitlich rechtsverbindlich.

Bayernwerk, Schreiben vom 29.07.20

Stellungnahme	Kommentar / Beschlussvorschlag
1 Unsere Stellungnahme vom 2. Mai 2019 hat weiterhin Bestand.	1 Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde im damaligen Verfahrensschritt behandelt.
2 Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.	2 Wird zur Kenntnis genommen.
3 Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	3 Wird zur Kenntnis genommen.

Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 29.07.20

1 Seitens der ENB bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	1 Wird zur Kenntnis genommen.
2 Bitte beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB.	2 Die Leitungen werden in der Gebäudeplanung und Ausführung beachtet.

Ergänzungen seitens der Planer:

Redaktionelle Anpassungen:

In der Begründung wird auf Seite 3 die Fuß und Radwegeverbindung zwischen GE 3 und 5 erwähnt. Diese befindet sich jedoch zwischen GE 3 und 4. Dies wird angepasst, das Wort „daher“ im selben Absatz gestrichen.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhofstraße / Bräuhausstraße im Bereich GE 3-5, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 09. September 2020 als Satzung.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 4	**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Fl. Nr. 614/2, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 13**

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 27. Juli 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 5	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 174/2, Gemarkung Tutzing, Klenzestraße**

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. Juli 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 3 Anwesend: 10

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung zur Vergrößerung der Einzelgarage am Bestandsgebäude zur Ermöglichung einer barrierefreien Nutzung, Fl. Nr. 792/3, Gemarkung Tutzing, Lindenallee 2a**

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. August 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird einer Befreiung von Art 7 Abs. 1 Satz 1 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zugestimmt, dass die beantragte Garage mit einem Flachdach (anstatt Satteldach) versehen wird.

Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 7	**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau zweier Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage und einer oberirdischen Garage sowie Abbruch der bestehenden Gebäude, Fl. Nr. 176, Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 6**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid zu versagen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den mit Vorbescheid begehrten Ausnahmen von den Festsetzungen der Veränderungssperre wird gleichfalls versagt.

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 13. Juli 2020 gestellten Fragen 1 – 5 werden mit „Nein“ beantwortet.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 8	**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Errichtung einer Doppelgarage sowie zweier überdachter Stellplätze, Fl. Nr. 376/2, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 14**

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. August 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird den folgenden, beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg“ zugestimmt.

1. Befreiung von der Festsetzung II. 3. (Baugrenze) zur Überschreitung des im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Bauraumes durch die beantragten Lichtschächte.

2. Befreiung von der Festsetzung II. 3 (Baugrenze) zur Überschreitung des im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Bauraumes durch Teile der Loggien im Nordosten des Gebäudes.

3. Befreiung von der Festsetzung II. 3 (Baugrenze) zur Überschreitung des im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Bauraumes durch den Balkon im südlichen Bereich des Gebäudes.

4. Befreiung von der Festsetzung II. 7. (Flächen für Garagen oder Stellplätze) zur Errichtung von zwei überdachten Stellplätzen außerhalb der vom Bebauungsplan Nr. 8 dafür vorgesehenen Flächen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 9	**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen, Fl. Nrn. 89 und 91, Gemarkung Traubing, Lindemoosweg 12**

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 24. Juni 2020 (eingegangen bei der Gemeinde Tutzing am 12. August 2020) wird wie folgt beantwortet:

Frage	Antwort
Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche 540,55 qm (Bestand und Neubau) zulässig?	Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 24. Juni 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Begründung:

Das beabsichtigte Bauvorhaben auf der Fl. Nr. 91 der Gemarkung Tutzing entspricht nicht den Festsetzungen des zu Grunde liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Weilheimer Straße / Kriegerdenkmal“. Der betreffende Teil der Fl. Nr. 91 ist als nicht bebaubare „Private Nutzgrünfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Somit musste das gemeindliche Einvernehmen verweigert werden.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberes Schönmoos“ zur Errichtung eines Carports, Fl. Nr. 599/7, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 13 a

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag vom 26. Juli 2020 auf isolierte Befreiung von der Festsetzung II.7. (Flächen für Garagen und Stellplätze) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberes Schönmoos“ hinsichtlich der Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraumes zu.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 11 Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes

Beschluss:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.