



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGS-AUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 29.09.2020
Beginn: 17:15 Uhr
Ende: 18:10 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Claus Piesch (ab 17:25 Uhr)

Schriftführer/in

Christian Wolfert

Referenten

Städteplaner Prof. Florian Burgstaller (von 17:15 Uhr - 17:50 Uhr)

-

Dennis-Lee Bouman

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stefan Feldhütter

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Fl. Nrn. 412/4, 412, 399 und 412/2 der Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße und Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für die Fl. Nrn. 412/4, 412 und 399 der Gemarkung Tutzing **2020/071**
- 4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld"; Aufstellungsbeschluss; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat **2020/109**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten, Fl. Nr. 697/4, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 31 **2020/073**
- 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbaugebungsplan 8.1 (Sanierung Mittelschule mit Mensa), Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss **2020/083**
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Bestandsgebäudes und Anbau einer Wohneinheit mit Einliegerwohnung, Fl. Nrn. 1779/24 und 1779/32, Gemarkung Tutzing, Lange Straße 20 **2020/105**
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Schorn" für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 192/18, Gemarkung Tutzing, Am Schorn 20 **2020/111**
- 9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße" zur temporären Verlegung der Stellplätze während der Bauphase, Fl. Nr. 616, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße **2020/112**
- 10 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Tutzinger Ortsbausatzung zur Errichtung eines Einfahrtstores, Fl. Nr. 159/25, Gemarkung Tutzing, Nordbadstraße 2 **2020/113**
- 11 Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:15 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 09. September 2020 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

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

Herr Gemeinderat Piesch erscheint zur Sitzung um 17:25 Uhr.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Fl. Nrn. 412/4, 412, 399 und 412/2 der Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße und Vorstellung eines Baukonzeptes für die Fl. Nrn. 412/4, 412 und 399 der Gemarkung Tutzing

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung und von Herrn Stadtplaner Prof. Burgstaller zur Kenntnis.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, zunächst keinen Bebauungsplan für die gegenständlichen Flurstücke aufzustellen. Herr Prof. Burgstaller und die Verwaltung werden beauftragt, mit den Eigentümern der westlichen Flurstücke 412, 399 und 412/4 weitere Gespräche zu führen, um die vorgelegte Planung zu optimieren und bessere städtebauliche Lösungen zu erarbeiten. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf der Fl. Nr. 412 zu richten.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld"; Aufstellungsbeschluss; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den beantragten Vorhaben zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der beabsichtigten Neubebauung auf der Fl. Nr. 468 der Gemarkung Tutzing zu prüfen, ob diesbezüglich der SoBoN-Grundsatzbeschluss der Gemeinde Tutzing anwendbar ist, da es sich um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich handelt.

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

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

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten, Fl. Nr. 697/4, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 31
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 18. Juni 2020 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 12. August 2020) wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben fügt sich aufgrund der Höhe nicht in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. Es bestehen in der näheren Umgebung keine Gebäude, die in Fläche und Höhe dem beantragten Gebäude entsprechen. Nach Auffassung des Ausschusses sind die Wohnanlagen des Verbandes Wohnen an der Sudetendeutschen Straße und Niederebersdorfer Straße aufgrund ihrer besonderen Nutzung (sozial) nicht als Präzedenzobjekte heranzuziehen.

einstimmig abgelehnt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 8.1 (Sanierung Mittelschule mit Mensa), 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 21. Juli 2020 lag in der Zeit vom 13. August 2020 bis einschließlich 28. August 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:

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ; Schreiben vom 11. August 2020
- Gemeinde Tutzing (Wasserwerk, Liegenschaften); Schreiben vom 10. August 2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Starnberg; Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Starnberg; Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt; Schreiben vom 11. August 2020

Keine weiteren Einwände	Wird zur Kenntnis genommen
-------------------------	----------------------------

Kreisjugendring Starnberg; Schreiben vom 08. September 2020

<p>Mit sehr großem Interesse haben wir die von der Gemeinde initialisierte Sanierung und Erweiterung des Schulcampus zur Kenntnis genommen. Wie Sie in Ihrer Bestandsbeschreibung erklären, befindet sich das Gelände nebst Freizeit-/Sportfreifläche im Ortskern der Gemeinde an zentraler Stelle.</p> <p>1. Um der Funktionalität der installierten Spielfelder eine noch größeren Rolle im Gemeindeleben zu geben, regen wir an, bereits bei der Planung eine weitgehend öffentliche Nutzung zu berücksichtigen. Es sollte durch eine geschickte Zaunführung mit Toren möglich sein, <u>zumindest den Sportplatz extern zu nutzen.</u> Selbstverständlich kennen wir die versicherungstechnische Problematik in Bezug auf die Sicherungspflicht der Gemeinde. Doch sollten diese Fragen letztendlich regelbar sein, sodass dieser Platz auch von Freizeitsportlern genutzt werden kann. Uns ist durchaus bekannt, dass der örtliche Sportverein genügend Sparten in diversen Betätigungsfeldern anbietet. Nur wir erleben es in verschiedenen Gemeinden, die auch eine sehr dichte Besiedelung aufweisen, dass es FreizeitsportlerInnen, HobbyspielerInnen oder auch Nachbarschaften gibt, die sich lediglich temporär treffen und einfach ein nutzbares Spielfeld suchen. Solche Aktionen sind leider auf einem Vereinsgelände ohne Mitglied-</p>	<p>Zu 1. Wünschenswerterweise sollten Schulhöfe in der schulfreien Zeit auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Auf diesem Schulgelände werden die Freiflächen schon von weiteren Nutzern der Baulichkeiten belegt, Nutzergruppen von außerhalb, insbesondere mit Erwachsenen, sind aus organisatorischen und emissionschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.</p>
---	---

schaft nicht möglich. Es wäre daher ratsam, auch auf Grund der emissionstechnisch guten Lage im Ortskern, gerade diesen Bereich öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten.

2. Desweiteren wird in der Gemeinde Tutzing ja schon seit mehreren Jahren sehr breit über die Installation einer offenen Jugendeinrichtung mit pädagogischem Fachpersonal diskutiert. Sicher ist das überplante Schulgelände nicht der optimale Ort für außerschulische Jugendbildung oder auch offener Jugendarbeit. Zudem wissen wir natürlich, dass die beiden Schulen jetzt schon mehr Raum benötigen und daher noch mehr Zimmer geschaffen werden müssen. Dennoch regen wir hier eine konstruktive Lösung an, die eine spätere Nutzung von Räumen im Erdgeschoss von außen möglich machen. Niemand kennt die Entwicklung der SchülerInnenzahlen in den nächsten Jahren. Vielleicht ergibt sich auf kurz oder lang die Gelegenheit, Räume wieder frei zu geben und für externe Zwecke im Sinne der Allgemeinheit zu nutzen. Dazu ist aber eine frühzeitige Berücksichtigung dieser Idee bereits in der Planungsphase wichtig, denn die sonst anfallenden Kosten würden alternativ in keinem adäquaten Verhältnis zur eventuellen Nutzung stehen.

Was wir aber mit dieser Anregung in keinsten Weise unterbinden wollen, wäre eine weiterhin aktive Suche nach Räumen für die gemeindliche Jugendarbeit. Schon seit Jahren sind wir in mehr oder weniger engem Kontakt mit dem zuständigen Fachpersonal der Gemeinde und regen die Wiederanstellung einer gemeindlichen Jugendpflege an. Gerade in einer großen Gemeinde wie Tutzing ist diese Anlauf- und Kontaktstelle wie auch der nötige, offene Raum für die nächste Generation ein wesentlicher Standortgewinn für das Gemeinwesen. Nur wer sich in seinem Umfeld wohl, willkommen und zuhause fühlt, wird sich örtlich nicht so schnell umorientieren. Dabei spielt nicht nur eine aktive Vereinslandschaft eine wesentliche Rolle, die wir in Tutzing sehr schön sehen, sondern auch eine offene Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche, um hier intensive Beziehungsarbeit zu leisten.

Zu 2.

Baurechtlich sind keine Änderungen veranlasst, da Jugendeinrichtungen zulässig sind.

Die Anregungen werden im Übrigen dankend zur Kenntnis genommen.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 8.1 (Sanierung Mittelschule mit Mensa), Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 29. September 2020 als Satzung.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Bestandsgebäudes und Anbau einer Wohneinheit mit Einliegerwohnung, Fl. Nrn. 1779/24 und 1779/32, Gemarkung Tutzing, Lange Straße 20
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 04. September 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 10 Befangen: 1

TOP 8	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Schorn" für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 192/18, Gemarkung Tutzing, Am Schorn 20
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von der Festsetzung 3.3.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Schorn“ für die nachträgliche Genehmigung eines Kalt-Wintergartens im östlichen Bereich des Gebäudes Am Schorn 20 zu.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße / Bräuhausstraße" zur temporären Verlegung der Stellplätze während der Bauphase, Fl. Nr. 616, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss erteilt eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen I. 4. 6.7 und I 4. 6.9 des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhofstraße / Bräuhausstraße“ dahingehend, dass die für das Bauvorhaben notwendigen 15 Stellplätze temporär für die Zeit vom 01. November 2020 bis zum 31. März 2022 oberirdisch im nördlichen Bereich der Fl. Nr. angeordnet werden dürfen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Tutzinger Ortsbau-
---------------	--

satzung zur Errichtung eines Einfahrtstores, Fl. Nr. 159/25, Gemarkung Tutzing, Nordbadstraße 2

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss erteilt eine isolierte Befreiung von der Festsetzung des Art. 7 Tutzinger Ortsbausatzung für die Errichtung eines Einfahrtstores ohne Stauraum, unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der Nordbadstraße.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 11 Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes

Beschluss:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.