Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.10.2020
Beginn:	17:15 Uhr
Ende	19:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Christine Nimbach
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Stellvertreter

Flora Weichmann

Schriftführer/in

Christian Wolfert

Referenten

Dr. Christian Kühnel	Kreisbaumeister Landratsamt Starnberg; zu TOP 3, öffentlicher Teil (17:15 Uhr bis 18:25 Uhr)
Johanna Leiß	Fachbereichsleiterin Bauamt Verwaltung Landratsamt Starnberg; zu TOP 3, öffentlicher Teil (17:15 Uhr bis 18:25 Uhr)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Michael Ehgartner
Dr. Ernst Lindl
Thomas Parstorfer

Stellvertreter

Elisabeth Dörrenberg

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	Informationen zum öffentlichen Baurecht durch das Kreisbauamt Starnberg	**2020/153**
4	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lagergebäudes mit Betriebswohnung, Fl. Nr. 1826, Gemarkung Traubing, Feldafinger Straße	**2020/157**
5	Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines bestehenden Wohngebäudes, Fl. Nr. 1165, Gemarkung Traubing, Obertraubing, Kustermannstraße 65	**2020/158**
6	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 159/16, Gemarkung Tutzing, Simone-Ferber-Straße 12	**2020/155**
7	Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Tutzing Nordwest - westlich der Traubinger Straße", Teilbebauungsplan 1 "Heimgartenstraße", für die Errichtung eines Balkones	**2020/156**
8	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Buchengraben“, Fl. Nr. 1776/52, Gemarkung Tutzing, Hofmairstraße 25a	**2020/154**
9	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum“, Teilbebauungsplan 1 zur Errichtung eines Einfahrtstores Fl. Nr. 422/79, Gemarkung Tutzing, Oskar-Schüler-Straße 9	**2020/151**
10	Bauvoranfrage zur Beseitigung der bestehenden Gebäude und zum Neubau zweier Wohngebäude mit je zwei Wohneinheiten, Fl. Nrn. 786/1 und 786/2, Gemarkung Traubing, Bayernstraße 6 und 8	**2020/152**
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 29. September 2020 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Beschluss:

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 29. September 2020 keine Beschlüsse gefasst wurden.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Informationen zum öffentlichen Baurecht durch das Kreisbauamt Starnberg

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Kreisbaumeister Dr. Kühnel und von Frau Fachbereichsleiterin Leiß zum öffentlichen Baurecht und zu den Rechten und Pflichten der Gemeinde und des Gemeinderates zur Kenntnis.

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lagergebäudes mit Betriebswohnung, Fl. Nr. 1826, Gemarkung Traubing, Feldafinger Straße

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 15. September 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellte Frage wird wie folgt beantwortet:

Frage	Beschluss / Antwort

Kann auf dem im Außenbereich liegenden Grundstück mit der Fl. Nr. 1826 das momentan als Freilager genutzt wird und voll erschlossen ist (Strom, Wasser, Abwasser) gem. BauGB § 35 ein Gebäude (Lager) mit Betriebswohnung errichtet werden?	Beschluss: Ja: 1 Nein: 7 ➔ Antwort: Nein

Begründung:

Das gegenständliche Flurstück Fl. Nr. 1826 der Gemarkung Traubing befindet sich nach Auffassung der Gemeinde Tutzing im planungsrechtlichen Außenbereich, da die Bundesstraße 2 eine trennende Wirkung zum Ort hin entfaltet.

Die Bebauung östlich der Bundestraße ist für sich genommen kein eigener Ortsteil, das Vorhabengrundstück liegt nicht in einem Bebauungszusammenhang.
Das beantragte Vorhaben würde somit zu einer Verfestigung der Splittersiedlung führen.

Eine Privilegierung des Vorhabens oder sonstige Tatbestände, die zu einer Genehmigungsfähigkeit führen würden, sind der Gemeinde nicht ersichtlich.

mehrheitlich abgelehnt Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8

TOP 5	**Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines bestehenden Wohngebäudes, Fl. Nr. 1165, Gemarkung Traubing, Obertraubing, Kustermannstraße 65**

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. September 2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
Frage 1a	Kann das bestehende Wohngebäude wie im Plan dargestellt in der bestehenden Kubatur wie folgt umgebaut werden: - Umbau von zwei Wohneinheiten auf eine Wohneinheit mit Stallflächen im EG Westbereich?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja
Frage 1b	Kann das bestehende Wohngebäude wie im Plan dargestellt in der bestehenden Kubatur wie folgt umgebaut werden: - Verkleinerung der Wohneinheit 2 (Westbereich) durch Umnutzung der Erdgeschossflächen (Westbereich) für Stallnutzung?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja
Frage 1c	Kann für die Erschließung der zweiten Wohneinheit (westlich) eine Außentreppe (notwendige Treppe) angebaut werden (zus. Grundfläche ca. 7 qm)?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja

Frage 2a	Kann die bestehende Loggia im EG (Westbereich) sowie im OG (Westbereich) in die beheizte Gebäudekubatur miteinbezogen werden?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja
Frage 2b	Kann die bestehende Loggia im EG (Westbereich) sowie im OG (Westbereich) in die beheizte Gebäudekubatur miteinbezogen werden, sofern dies (weitgehend) wohnflächenneutral erfolgt?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja
Frage 3	Können an dem Gebäude statische Eingriffe erfolgen, sofern diese im Bestand nach statischen Berechnungen erfolgen? Im Einzelnen geht es ggf. u.a.um: - Abbruch des Stahlbetonbalkons und Ersatz durch ein abgehängten Holzbalkon (Westseite)? - Anpassung von statischen Wänden im EG und OG (Westbau)? - Öffnung bzw. Teilentfernung der Stahlbetondecke über EG (Westbau) bzw.? - Rückbau des Dachstuhls und der Stahlbetondecke im Westbau und Neuaufbau eines Sichtdachstuhls im OG (Westbau)?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja
Frage 4	Kann in einem der bestehenden Nebengebäude westlich des Wohnhauses eine umweltfreundliche Pelletheizung mit Pelletbunker errichtet werden?	**Beschluss:** Ja: 8 Nein: 0 ➔ **Antwort:** Ja
Frage 5	Kann eines der bestehenden Nebengebäude baurechtlich umgenutzt werden für Stallnutzung (Pferdehaltung)?	**Beschluss:** Ja: 0 Nein: 8 ➔ **Antwort:** Nein

Die Frage 5 wird mit „Nein“ beantwortet, da nicht klargestellt ist, um welches Nebengebäude es sich handelt und ob es sich bei einer möglichen Ertüchtigung dann um die Verfestigung eines weiteren, eigenen Gebäudes im planungsrechtlichen Außenbereich handelt.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 159/16, Gemarkung Tutzing, Simone-Ferber-Straße 12

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 16. September 2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
Frage 1	Ist das geplante Wohngebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 253 m², zwei Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,0 m, Satteldach und einer Firsthöhe von 8,50 m planungsrechtlich zulässig?	**Beschluss:** Ja: 0 Nein: 8 ➔ **Antwort:** Nein
Frage 2	Ist die Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage mit einer Grundfläche von 570 m² planungsrechtlich zulässig? Die Tiefgarage ragt 6 m weiter nach Osten als das Wohngebäude. Die Überdeckung der Tiefgaragendecke mit Substrat / Begrünung beträgt 60 cm. Die bestehende Eiche an der Nordbadstraße wird durch geeignete Maßnahmen geschützt, die Tiefgarage befindet sich mehr als 2 m entfernt vom Kronendurchmesser der Eiche.	**Beschluss:** Ja: 0 Nein: 8 ➔ **Antwort:** Nein
Frage 3	Ist die Zufahrt zur Tiefgarage von der Nordbadstraße mit einer Länge von 16,50 m planungsrechtlich zulässig? Von den 16,50 m befinden sich 7,50 m im Freien parallel zur Rampe der Nordbadstraße, 9 m Länge sind als Zufahrtsbauwerk mit Grenzbebauung zur Nordbadstraße geplant. Das Einfahrtsgebäude wird mit schrägem Gründach versehen.	**Beschluss:** Ja: 0 Nein: 8 ➔ **Antwort:** Nein
Frage 4	Ist der ostseitige Anbau von 2 Balkonen im Obergeschoss (Nord 10 m x 3 m, Süd 7 m x 3 m) planungsrechtlich zulässig?	**Beschluss:** Ja: 0 Nein: 8 ➔ **Antwort:** Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 16. September 2020 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 23. September 2020) wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Begründung:

Das geplante Bauvorhaben ist mit den künftigen Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 3, nicht vereinbar.

In dem Bebauungsplan wird keine Nachverdichtung angestrebt, die städtebauliche Entwicklung soll vielmehr die bestehende Bebauungstypologie planungsrechtlich sichern und durch gezielte Neustrukturierung, an Orten mit bereits in der Vergangenheit stattgefundenen unerwünschten Fehlentwicklungen, für die Zukunft nachhaltig ordnen.
Die vorherrschende optische Wirkung vom See aus ist durch eine lockere Baustruktur d.h. eine historisch gewachsene Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und ihrem umgebenden Grünraum geprägt.

Ein primäres Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist es, dass die Grünachsen zwischen den Gebäuden (vornehmlich entlang der Grundstücksgrenzen) deutlich er-

kennbar bleiben sollen und als grüne Fuge die vorhandene Baustruktur räumlich ergänzen. Der geplante Baukörper ragt im südlichen Bereich in diese freizuhaltende Grünfuge hinein.

Die Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken in der Umgebung soll auf zwei pro Grundstück begrenzt bleiben. Die Bebauung mit der quartiersfremden Bautypologie „Mehrfamilienhaus“ mit beabsichtigten vier Wohneinheiten löst strukturelle Spannungen in Hinsicht auf die Abweichung zu dem vorherrschenden Bautyp „Villa“ (was in der Art der Nutzung einem Einfamilienhaus entspricht) aus, verbunden mit der daraus resultierenden hohen Anzahl baurechtlich erforderlichen Stellplätzen sowie der zwangsläufigen Zunahme der Verkehrsmenge in diesem Geviert.

Es soll hier kein Bezugsfall geschaffen werden, da nicht Verdichtung sondern Strukturerhalt im Bereich der Bebauungspläne „Seeuferbereich“ Planungsziel der Gemeinde Tutzing ist.

Die große Tiefgarage mit einer geplanten Fläche von 570 m² sowie die sehr lange Tiefgaragenzufahrt als Grenzbebauung entlang der öffentlichen Nordbadstraße würde zu einem nicht erwünschten Grad der Versiegelung des Grundstückes führen.

einstimmig abgelehnt Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 7	**Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 "Tutzing Nordwest - westlich der Traubinger Straße", Teilbebauungsplan 1 "Heimgartenstraße", für die Errichtung eines Balkones**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Ausnahme von der Festsetzung A. 3 b) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Tutzing Nordwest – westlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 1 „Heimgartenstraße“, dahingehend zu, dass der mit 7,28 m² beantragte Balkon auf der Südseite des Gebäudes, die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ überschreiten darf.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 8	**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Buchengraben“, Fl. Nr. 1776/52, Gemarkung Tutzing, Hofmairstraße 25a**

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 10. September 2020 zum Neubau einer ansonsten nach Art 57 Abs. 1 Nr. 1 g) BayBO verfahrensfrei zu errichtenden Terrassenüberdachung auf der Ostseite des Gebäudes wird zugestimmt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss erteilt diesbezüglich eine isolierte Befreiung von der Festsetzung I. 3.1 (Baugrenze) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Buchengraben“, Teilbereich A in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. April 2002.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8

TOP 9	**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum“, Teilbebauungsplan 1 zur Errichtung eines Einfahrtstores Fl. Nr. 422/79, Gemarkung Tutzing, Oskar-Schüler-Straße 9**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt aus Gründen der Gleichbehandlung einer isolierten Befreiung von der Festsetzung I. 5.4 (zu erhaltende Hecke) zur dauerhaften Entfernung der Hecke entlang der Grundstücksgrenze zur Oskar-Schüler-Straße hin, ohne Ersatzpflanzung, zu.

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 2 Anwesend: 8

TOP 10	**Bauvoranfrage zur Beseitigung der bestehenden Gebäude und zum Neubau zweier Wohngebäude mit je zwei Wohneinheiten, Fl. Nrn. 786/1 und 786/2, Gemarkung Traubing, Bayernstraße 6 und 8**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss spricht sich dem Grunde nach für die Errichtung zweier Wohngebäude auf den betreffenden Flurstücken, als Ersatzbau für die bestehenden Bungalows aus.

Dabei ist zu beachten, dass die Abstandflächen zu den Nachbarn und auch unter den Gebäuden selbst, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften eingehalten sein müssen.

Diesbezüglich ist der Variante mit den schmäleren Gebäuden und einer steileren Dachneigung der Vorzug zu geben. Die Höhenentwicklung sowie das sonstige Maß der baulichen Nutzung, muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 2 Anwesend: 8

TOP 11	**Mitteilungen und Anfragen, Aktuelles, Verschiedenes**

Beschluss:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

zur Kenntnis genommen