



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.03.2021
Beginn:	17:05 Uhr
Ende	20:20 Uhr
Ort:	Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Elisabeth Dörrenberg (Bis 20:40 Uhr)
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Ludwig Horn
Stefanie Knittl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer (Von 17:13 Uhr bis 20:05 Uhr)
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Entschuldigt

Dr. Ernst Lindl
Florian Schotter

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg Gemeinderatsmitglied
Claus Piesch Gemeinderatsmitglied

Referenten

Prof. Burgstaller, Stadtplaner Zu TOP 4 und 5, öffentlicher Teil (von 17:05 Uhr bis 18:05 Uhr)

Verwaltung

Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2021/367 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2021/368 |
| 3 | 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Bahnhofstraße/Bräuhausstraße" im Bereich GE, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss | 2021/400 |
| 4 | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg" in Verbindung mit den Bebauungsplänen Nrn. 45 und 46 "Tutzing Nordwest"; weiteres Vorgehen | 2021/402 |
| 5 | Bebauungsplan Nr. 46 "Tutzing Nordwest - östlich der Traubinger Straße", Teilbebauungsplan 6 "Bergwiesen- / Waldstraße"; weitere Vorgehensweise | 2021/401 |
| 6 | Antrag vom 08.01.2021 auf 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 "Schnupfenwiesen" für das Grundstück Fl. Nr. 273/1, Gemarkung Tutzing; weitere Vorgehensweise | 2021/397 |
| 7 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld" für den Bereich der Fl. Nrn. 478 und 478/2, Gemarkung Tutzing; Stellplatz- und Parkierungskonzeption; weiteres Vorgehen | 2021/398 |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 697/4, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 31; Anhörungsschreiben des Landratsamtes Starnberg vom 15. Februar 2021 | 2021/405 |
| 9 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 319/24, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße; Anhörungsschreiben des Landratsamtes Starnberg vom 16. Februar 2021 zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens | 2021/407 |
| 10 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Flachdach Garagen, Fl. Nrn. 319/24 und 319/20, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße | 2021/395 |
| 11 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern, Fl. Nr. 1145, Gemarkung Traubing, Kustermannstraße 46 | 2021/390 |
| 12 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden Tenne durch Ausbau mit einer Wohneinheit, Fl. Nr. 2668, Gemarkung Tutzing, Gut Rösslberg | 2021/391 |
| 13 | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Fluchttreppe als 2. baulicher Rettungsweg und Nutzungsänderung des 3. OG beim bestehenden Apartmenthaus/Gästehaus, Fl. Nrn. 173 und 173/11, Gemarkung Tutzing, Buchensee 1 | 2021/392 |

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| 14 | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten, Fl. Nrn. 1779/24 und 1779/32, Gemarkung Tutzing, Lange Straße 20 | 2021/393 |
| 15 | Antrag auf isolierte Befreiung Mauer und Mülltonnenhaus, Fl. Nr. 811/5, Gemarkung Traubing, Weilheimer Straße 38 | 2021/394 |
| 16 | 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Beringerheim"; Billigungsbeschluss | |
| 17 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2021/369 |

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 öffentlichen Sitzungsniederschriften

Beschluss:

Die Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 09. Februar 2021 wird wie folgt geändert:

***TOP 9, öffentlicher Teil;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 37/2 und 39, Gemarkung Traubing“; Aufstellungsbeschluss***

Der Beschluss Ziffer 4. (Straßengrundabtretung) wird aus dem Beschluss zu TOP 9 herausgenommen und unter TOP 16.2. Mitteilungen, Anfragen und Verschiedenes, eingefügt.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Änderung wird die öffentliche Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 09. Februar 2021 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 nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 09. Februar 2021 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, 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 08. Dezember 2020 lag in der Zeit vom 29. Januar 2021 bis einschließlich 01. März 2021 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:

- Vodafone GmbH; Schreiben vom 23. Februar 2021

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind im Auslegungszeitraum keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Tiefbauamt Tutzing, Schreiben vom 29. Januar 2021

<p>1 Hinweis auf Ziffer 1.5.3: Mindestbreite von 2.50 m (Lichte) für das Geh- und Radfahrrecht VwV - StVO.</p>	<p>1 Die Mindestbreite der F + R –Bereiche wird überall eingehalten. Das Geh- und Radwe gerecht wurde umfassend gesichert und die nutzbare Breite der F+R-Bereiche überschreitet das Mindestmaß von 2,50 m Breite i.d.R. bei weitem. Auch im Bereich der Rampenanlage zwischen Haus GE 1 und 3 beträgt die nutzbare Breite der Rampe (Rad- und Rollstuhlfahrer, Kinderwägen) planerisch ca. 1,2 m, die der Treppe (Fußgänger) ca. 1,9 m = 3.10 m nutzbare Breite und damit über dem geforderten Soll. Eine diesbezügliche Ergänzung der Festsetzung um die Angabe der Mindestbreite ist nicht erforderlich, da der Freiflächengestaltungsplan mit den dortigen zeichnerischen Vorgaben Teil der Festsetzungen des B-Plans ist und somit auch die o.g. Breiten gesichert und in der Ausführung entsprechend umzusetzen sind.</p>
--	---

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 08. Februar 2021

<p>1 Die bestehenden Erdgas- und Fernwärmeleitungen der ENB sind zu beachten.</p>	<p>1 Die Leitungen werden in der Gebäudeplanung und Ausführung beachtet.</p>
---	--

Bayernwerk AG, Schreiben vom 11. Februar 2021

<p>1 unsere Stellungnahme vom 02.05.2019 hat unverändert Bestand</p> <p>2 In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>3 Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Penzberg. Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-penzberg@bayernwerk.de, per Fax an 08856/9275-339 oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08856/9275-338.</p> <p>4 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>5 Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>6 Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle Rück-</p>	<p>1 Wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendung wurde in der damaligen Abwägung schon entsprechend behandelt.</p> <p>2 Die Leitungen werden in der Gebäudeplanung und Ausführung beachtet.</p> <p>3 Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4 Wird zur Kenntnis genommen und ist in Objektplanung und Ausführung zu berücksichtigen.</p> <p>5 Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>6 Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

fragen steht Ihnen das Kundencenter Penzberg gerne zur Verfügung.

7

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

7

Wird zur Kenntnis genommen, die Bayerwerk AG wird im Rahmen der Bauleitplanung weiterhin beteiligt.

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben 1 vom 16. Februar 2021

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

1

- Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor **zwischen 20 m und 50 m über** Grund

Richtfunkverbindung									
Linknummer A-Standort B-Standort									
510557431 582991150 582990258									

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

B-Standort			in WGS84			Höhen		
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt NHN	Antenne 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

1

Wird zur Kenntnis genommen.

2

Wird zur Kenntnis genommen.

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 sollen. **[Ausschnitt aus beigefügtem Lageplan]**



Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung 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 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

4
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 s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden

3
Wird zur Kenntnis genommen.

4
Die erwähnte Trasse liegt wie unter 1 angegeben bei ca. 35 m über Grund (=Mittelachse zwischen 20 und 50 m), zuzüglich 15 m Schutzzone nach oben und unten. Somit sollten Gebäude und Baugeräte / Kräne 20 m Höhe nicht überschreiten. Die zul. Wandhöhe der Gebäude in diesem Bereich liegt bei max. 9 m ü. Gelände. Somit bestehen zur Schutzzone noch 12 m Abstand. Der Bereich der Querung ist bereits bebaut, sollten (Um-)Baumaßnahmen erfolgen, liegen die zu erwartenden Kranhöhen für Objekte dieser Größenordnung bei ca. 18-19 m Kranspitze. Somit besteht hier – wie in vorausgegangen Abwägungen bereits beurteilt – kein Handlungsbedarf

	<p>hinsichtlich Berücksichtigung in Festsetzungen oder Hinweisen. Dies wurde am 08.03.21 in telefonischer</p> <p>Abstimmung mit Frau Schoor / Telefónica Germany entsprechend bestätigt. Abschließend sei zudem angemerkt, dass der Bereich der Querung nicht Teil der B-Planänderung ist.</p>
--	--

Landratsamt Starnberg Immissionsschutz, Schreiben vom 25. Februar 2021

<p>1 Es wird explizit darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren gemäß Hinweis 5.1 eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung vorzulegen ist, die die Einhaltung der Emissionskontingente sowie der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist.</p> <p>2 Darüber hinaus wird der Gemeinde dringend empfohlen, zusammen mit den Bauunterlagen noch vor Beginn der Bauarbeiten eine Baulärmprognose vorlegen zu lassen. Bereits während der Abbrucharbeiten gab es immer wieder Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft. Vor allem hinsichtlich der sensiblen Nutzungen des benachbarten Krankenhauses und des südlich angrenzenden betreuten Wohnens ist auf ausreichenden Schallschutz während der Bauphase zu achten.</p>	<p>1 Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2 Der Hinweis wird aufgenommen: In Abstimmung zwischen Gemeinde und Projektentwickler wird ein entsprechendes Gutachten abgefordert und ist bis Baubeginn zu erbringen.</p>
--	---

Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 04. März 2021

<p>Gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:</p> <p>1 Löschwasserversorgung - Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von</p>	<p>1 Wird zur Kenntnis genommen. Der Löschwasserbedarf kann im Bereich der Bahnhof- und der Bräuhausstraße gedeckt werden. 102 cbm/h bei 1 bar, 4,2 bar Vordruck <u>Diese Angabe ist auch in der 5. Änderung aufgenommen</u> Inwieweit die Errichtung zusätzlicher Über- oder Unterflurhydranten notwendig ist, ist im Rahmen der Gebäudeplanung und Bauge-</p>
--	--

Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)

- Als Objektschutz bezeichnet man den über den Grundschutz hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko. Hierbei werden ebenfalls Einzelobjekte wie z.B. Aussiedlerhöfe, Raststätten etc. mitberücksichtigt.

2

- Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten.

- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)

- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)

- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244)

• Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).

3

Erschließung

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine Bedenken.

4

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 BayBO eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

5

nehmung zu klären.

2

Das Trinkwasserrohrnetz erscheint nach aktuellem Stand zur Deckung des Löschwasserbedarfs auskömmlich. Sollte es wider Erwarten nicht ausreichend sein, sind entsprechende Maßnahmen im Zuge der Bauplanungen zu wählen und umzusetzen. Diese Klärungen und Planungen sind jedoch in der Ausführungsplanung angesiedelt, nicht in der Bauleitplanung.

3

Wird zur Kenntnis genommen.

4

Wird zur Kenntnis genommen.

5

Die kleinste taktische Einheit der Feuerwehr kann eine Menschenrettung mit einer vierteiligen Steckleiter selbstständig durchführen. Bei einer Gesamtlänge von 8,40m kann über dieses „Grundrettungsmittel“ eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,10m (Anstellwinkel 68 – 75 Grad) unter Umgehung der UVV Feuerwehr ermöglicht werden. Dies entspricht i. d. R. einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00m + max. 1,10m Brüstungshöhe). Dreiteilige Schiebeleitern mit einer Gesamtlänge von 14m können auf rund des hohen Gewichtes, dem großen Personaleinsatz, den Risiken einer Personenrettung mit tragbaren Leitern aus Höhen von bis zu 12m sowie der geringen Bearbeitung unsererseits grundsätzlich nicht als Rettungsmittel angesehen werden.

6

Als Hubrettungsfahrzeug kommt i. d. R. eine Drehleiter mit Korb (DLK 23-12) mit einer Rettungshöhe von mindestens 23m (Oberkante Fußboden 22m +1,10m Brüstungshöhe) bei einem maximalen Gebäudeabstand von 12m.

7

Ortsfeste Notleitern ersetzen grundsätzlich nicht das Rettungsgerät der Feuerwehr, können aber im Einzelfall, z. B. bei einer Nutzungsänderung im Bestand und unter Berücksichtigung des darauf angewiesenen Personenkreises, an Stellen, die mit Rettungsgeräten nicht direkt erreichbar sind, in einer Abweichungsentscheidung als zweiter Rettungsweg akzeptiert werden. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass sie entsprechend den Bestimmungen der DIN14090 sicher benutzbar sind.

8

So genannte „Rettungsschläuche“ ersetzen keinen bauaufsichtlich geforderten Rettungsweg. Aus bauaufsichtlicher Sicht setzt ein Rettungsweg grundsätzlich die Selbst- und Fremdrettungsmöglichkeit voraus.

9

Bei einem zweigeschossigen Kindergarten mit Gruppenräumen im Obergeschoss ist im geeigneten Fall eine verkehrssichere Rettungs- rutsche als zweiter baulicher Rettungsweg vertretbar. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.

Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind Flucht und Rettungswege sowie brandschutztechnische Anforderungen im Rahmen der Ausführungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6

Wird zur Kenntnis genommen. Die Rettungshöhe der Gebäude GE 3 – 5 liegt deutlich unter den max. 23 m, somit ist eine Anleiterung grundsätzlich möglich. Ansonsten s. oben Ziff. 5.

7

Wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten s. oben Ziff. 5.

8

Wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten s. oben Ziff. 5.

9

Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplangebiets gibt es jedoch keine Fläche für die Errichtung eines Kindergartens.

<p>10 Bei Gebäuden können die dort i. d. R. zu erwartenden Personenzahlen noch mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden, sofern ausreichende Anleitermöglichkeiten vorhanden sind. Die Gebäude werden nach Höhe bzw. Anzahl und Fläche der Nutzungseinheiten in Gebäudeklassen unterteilt. Die Höhe - im Sinne der Gebäudeklassen – bezeichnet das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberkante im Mittel. Die genaue Definition des Begriffes „Gebäude“ ist Art. 2 Abs. 2 der BayBO 2008, die Definition des Begriffes „Aufenthaltsraum“ ist Art. 2 Abs. 5 der BayBO 2008 zu entnehmen.</p> <p>11 Bei Sonderbauten – Begriffsdefinition siehe Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 – handelt es sich um Anlagen und Räume besonderer Nutzung wie z. B. Versammlungsstätten, Schulen und Krankenhäuser. Die in den nicht ebenerdigen Geschossen dieser Bauten zu erwartenden Personenzahlen können i. d. R. nicht mehr mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.</p>	<p>10 Wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten s. oben Ziff. 5.</p> <p>11 Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplangebiets gibt es jedoch keine Fläche für die Errichtung von Sonderbauten gem. nebenstehender oder vergleichbarer Beispiele.</p>
---	--

**Landratsamt Starnberg Kreisbauamt, Schreiben vom 17. Februar 2021
(eingegangen am 08. März 2021)**

<p>1 Untere Naturschutzbehörde Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</p> <p>2 Untere Immissionsschutzbehörde Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben. Kreisbauamt</p> <p>3</p>	<p>1 Wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme ist zu diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen.</p> <p>2 Wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme ist zu diesem Verfahrensschritt am 25.02.21 eingegangen (s.o.).</p> <p>3</p>
--	---

<p>In den textlichen Festsetzungen 11.2, 1. und 3. Satz, und der Begründung auf Seite 15, Ziff. 29., 1. und 3. Satz, sind die Maßeinheiten zu den Höhenangaben „609,00 m ü.NN und 603,00 m ü.NN.“ zu ergänzen. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.</p> <p>4 Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 24.04.2019 und 27.07.2020 hinausgehen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden in den genannten Punkten ergänzt.</p> <p>4 Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Einwendungen wurden in vorausgegangenen Verfahrensschritten behandelt.</p>
--	---

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhofstraße / Bräuhausstraße“ im Bereich GE, Gemarkung Tutzing, mit Begründung in der Fassung vom 16. März 2021 als Satzung.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

<p>TOP 4 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg" in Verbindung mit den Bebauungsplänen Nrn. 45 und 46 "Tutzing Nordwest"; weiteres Vorgehen</p>
--

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:13 Uhr.

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Stadtplaner Prof. Burgstaller zur Angleichung und den beabsichtigten Änderungen bei den Bebauungsplan Nr. 8 „Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg“ und Nrn. 45 und 46 „Tutzing Nordwest“ zur Kenntnis.

Um die Planungen fortführen zu können, spricht sich der Bau- und Ortsplanungsausschuss dem Grunde nach für folgende Änderungen aus:

1. Anhebung der GRZ in den o.g. Bebauungsplangebieten auf mindestens 0,17.
2. Erhöhung der Wandhöhe auf ca. 7,0 m (für möglichen Dachgeschoss- oder Souterrainausbau).
3. Aufnahme von zwei Gebäudetypologien für a) flaches Gelände und b) geneigtes Gelände. Für die Gebäude in flachem Gelände wäre damit ein Dachgeschossausbau möglich, für die Gebäude im geneigten Gelände ein Souterrainausbau.

Über die Details und Einzelheiten soll in der Klausurtagung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 17. April 2021 und in den nächsten Sitzungen beraten werden.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 46 "Tutzing Nordwest - östlich der Traubinger Straße", Teilbebauungsplan 6 "Bergwiesen- / Waldstraße"; weitere Vorgehensweise
--------------	--

Beschluss:

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Rahmen der allgemeinen Beratung zu den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 8 „Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg“ und Nrn. 45 und 46 „Tutzing Nordwest“ behandelt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Stadtplaner Prof. Burgstaller zu den beabsichtigten Vorhaben im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 „Bergwiesen- / Waldstraße“ sowie zur gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation und zu den angedachten Änderungen zur Kenntnis.

Um die Planungen fortführen zu können, spricht sich der Bau- und Ortsplanungsausschuss dem Grunde nach für folgende Änderungen in den o.g. Bebauungsplänen aus:

1. Anhebung der GRZ in den o.g. Bebauungsplangebieten auf mindestens 0,17.
2. Erhöhung der Wandhöhe auf ca. 7,0 m (für möglichen Dachgeschoss- oder Souterrainausbau).
3. Aufnahme von zwei Gebäudetypologien für a) flaches Gelände und b) geneigtes Gelände. Für die Gebäude in flachem Gelände wäre damit ein Dachgeschossausbau möglich, für die Gebäude im geneigten Gelände ein Souterrainausbau.

Im Rahmen der allgemeinen Weiterführung der Änderungen der o.g. Bebauungspläne, werden auch der Teilbebauungsplan Nr. 6 „Bergwiesen- / Waldstraße“ und die in dem Geltungsbereich beabsichtigten Vorhaben weiter beraten.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 6	Antrag vom 08.01.2021 auf 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 "Schnupfenwiesen" für das Grundstück Fl.Nr. 273/1, Gemarkung Tutzing; weitere Vorgehensweise
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“ für das Grundstück Fl. Nr. 273/1 der Gemarkung Tutzing.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Bauwerbern einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten abzuschließen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 7	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld" für den Bereich der Fl. Nrn. 478 und 478/2, Gemarkung Tutzing; Stellplatz- und Parkierungskonzeption; weiteres Vorgehen
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt das vorgestellte Parkierungs- und Stellplatzkonzept (Tiefgarage im südöstlichen Bereich und drei oberirdische Stellplätze im nordwestlichen Bereich des Grundstückes) in der Fassung vom 16. März 2021 und beauftragt die Verwaltung mit der Einarbeitung in den Bebauungsplanentwurf und mit der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 697/4, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 31; Anhörungsschreiben des Landratsamtes Starnberg vom 15. Februar 2021
--------------	--

Beschluss:

Das Landratsamt Starnberg hat der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 15. Februar 2021 die beabsichtigte Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und die Erteilung des Vorbescheides mitgeteilt. Der Gemeinde wurde Frist bis zum 10. März 2021 eingeräumt, um erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu befinden.

Nachdem bis zum Fristablauf keine Sitzung stattfand und die beantragte Fristverlängerung seitens des Landratsamtes nicht erteilt wurde, hat Frau erste Bürgermeisterin Greinwald eine eilbedürftige Entscheidung dahin getroffen, dass der ablehnende Beschluss des Gemeinderates vom 01. Dezember 2020 bekräftigt, das gemeindliche Einvernehmen auch weiterhin verweigert und die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen mit „Nein“ beantwortet werden.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der eilbedürftigen Entscheidung von Frau erster Bürgermeisterin Greinwald vom 09. März 2021 zu und genehmigt die Entscheidung nachträglich.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 319/24, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße; Anhörungsschreiben des Landratsamtes Starnberg vom 16. Februar 2021 zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------	---

Beschluss:

Das Landratsamt Starnberg hat der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 16. Februar 2021 die beabsichtigte Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und die Erteilung der Baugenehmigung mitgeteilt. Der Gemeinde wurde Frist bis zum 10. März 2021 eingeräumt, um erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu befinden.

Nachdem bis zum Fristablauf keine Sitzung stattfand und die beantragte Fristverlängerung seitens des Landratsamtes nicht erteilt wurde, hat Frau erste Bürgermeisterin Greinwald eine eilbedürftige Entscheidung dahin getroffen, dass der ablehnende Beschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 24. November 2020 bekräftigt und das gemeindliche Einvernehmen auch weiterhin verweigert wird.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der eilbedürftigen Entscheidung von Frau erster Bürgermeisterin Greinwald vom 09. März 2021 zu und genehmigt die Entscheidung nachträglich.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Flachdach Garagen, Fl. Nrn. 319/24 und 319/20, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße
---------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag vom 23. Februar 2021 zu und erteilt eine isolierte Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend, dass die beiden beantragten Garagen mit Flachdach anstatt Walmdach ausgeführt werden können.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10

TOP 11	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern, Fl. Nr. 1145, Gemarkung Traubing, Kustermannstraße 46
---------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 25. Januar 2021 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1.	Ist eine Bebauung mit zwei Wohnbaukörpern, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
2.	Sofern Frage 1 mit „nein“ beantwortet wird, ist eine Bebauung mit einem größeren Baukörper, bezogen auf die GR, als der derzeitige Bestand, möglich?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
3.	Kann das Wohngebäude Kustermannstraße 71 als Referenzgebäude herangezogen werden?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein

4.	Können die Wohngebäude Kustermannstraße 81 und 83 ebenfalls als Referenzgebäude herangezogen werden?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
----	--	--

5.	Wird bei Überschreitung des vorgegebenen Bauraumes, gemäß Außenbereichssatzung, eine Befreiung für ein untergeordnetes Bauteil erteilt?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
6.	Müssen die Garagen innerhalb des vorgegebenen Bauraumes, gemäß Außenbereichssatzung, errichtet werden?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
7.	Ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichen Dachgeschoss zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
8.	Darf das Dachgeschoss, bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen darunter, ebenfalls ein Vollgeschoss werden (Überschreitung der 2/3-Regelung)?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
9.	Bei den Häusern westlich der Kustermannstraße ist ein Abstand zur Straße von mindestens 5,0m eingehalten worden, muss ebenfalls ein Mindestabstand von 5,0m eingehalten werden?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
10.	Gibt es eine Baumschutzverordnung oder ähnliches die zu beachten ist?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
11.	Ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf ein Maximum beschränkt?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 25. Januar 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Das gegenständliche Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Obertraubing“ und wird ansonsten nach § 35 BauGB (planungsrechtlicher Außenbereich) beurteilt. Das Bauvorhaben entspricht weder der Außenbereichssatzung noch den Vorgaben des § 35 BauGB. Somit konnte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden Tenne durch Ausbau mit einer Wohneinheit, Fl. Nr. 2668, Gemarkung Tutzing, Gut Rösslberg
---------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 22. Februar 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und wird nach den Vorgaben des § 35 BauGB beurteilt. Nach Auffassung der Gemeinde Tutzing ist weder eine Privilegierung des Vorhabens geben noch eine andere Rechtsgrundlage des § 35 BauGB einschlägig, so dass das gemeindliche Einvernehmen mangels Rechtsgrundlage nicht erteilt werden konnte.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 13	Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Fluchttreppe als 2. baulicher Rettungsweg und Nutzungsänderung des 3. OG beim bestehenden Apartmenthaus/Gästehaus, Fl. Nrn. 173 und 173/11, Gemarkung Tutzing, Buchensee 1
---------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 22. Januar 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird der beantragten Befreiung von der Festsetzung I. 3. (Baugrenze) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet der „Politischen Akademie Tutzing“ im Bereich der Fl. Nrn. 173, 173/6 und 173/1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. August 2009 zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 14	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten, Fl. Nrn. 1779/24 und 1779/32, Gemarkung Tutzing, Lange Straße 20
---------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 22. Februar 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

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

ausgeschlossen.

**TOP 15 Antrag auf isolierte Befreiung Mauer und Mülltonnenhaus, Fl. Nr. 811/5,
Gemarkung Traubing, Weilheimer Straße 38**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss vertagt die Entscheidung über die isolierte Befreiung in die nächste Sitzung.

Bis dahin wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob und inwieweit es sich bei der erstellten Mauer tatsächlich um einen Ersatzbau handelt, oder ob die Mauer gänzlich neu errichtet wurde. Soweit ein Ersatzbau angenommen werden kann und kein Präzedenzfall entstehen würde, wird eine Befreiung von der Ortsbausatzung in Aussicht gestellt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

**TOP 16 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Beringerheim";
Billigungsbeschluss**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16. März 2021 und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 17 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 20:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.