



Gemeinde Tutzing

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.06.2021  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:55 Uhr  
Ort: Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

#### Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg  
Barbara Doll  
Michael Ehgartner  
Stefan Feldhütter  
Ludwig Horn  
Caroline Krug  
Dr. Ernst Lindl  
Dr. Franz Matheis  
Christine Nimbach  
Thomas Parstorfer  
Bernd Pfitzner  
Claus Piesch  
Florian Schotter  
Georg Schuster  
Verena von Jordan-Marstrander  
Dr. Thomas von Mitschke-Collande  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar  
Flora Weichmann

(bis 20:55 Uhr)

#### Schriftführer/in

Marcus Grätz

#### Verwaltung

Christian Wolfert

### **Referenten**

Prof. Florian Burgstaller, Stadtplaner

(Zu TOP`s 3 - 5, öffentlicher Teil; 19:30 Uhr - 20:10 Uhr)

Dr. Volker Gronefeld, Rechtsanwalt

(Zu TOP`s 3 - 5, öffentlicher Teil; 19:30 Uhr - 20:10 Uhr)

Jochen Twiehaus, Planer

(Zu TOP 3, nichtöffentlicher Teil)

### **Gäste**

Florian Wendelstadt, Eigentümer "Frey-Hof",  
Ilkähöhe

(Zu TOP 3, nichtöffentlicher Teil)

Hermann Wendelstadt, Eigentümer Gut Il-  
kähöhe

(Zu TOP 3, nichtöffentlicher Teil)

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Elisabeth Dörrenberg  
Stefanie Knittl

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Marcus Grätz  
Schriftführer

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |          |  |                 |
|----------|--|-----------------|
| <b>1</b> | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften   | <b>2021/541</b> |
| <b>2</b> | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  | <b>2021/542</b> |
| <b>3</b> | Bebauungsplan Nr.78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 4.1 "ehem. Andechser Hof"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  | <b>2021/429</b> |
| <b>4</b> | Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 4.1 "ehem. Andechser Hof"; Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der Fl. Nr. 67, Gemarkung Tutzing | <b>2021/550</b> |
| <b>5</b> | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 67, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 25                                     | <b>2021/537</b> |
| <b>6</b> | Jahresrechnung 2019; Bericht über die örtliche Prüfung, Feststellung und Entlastung, Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben  | <b>2021/546</b> |
| <b>7</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | <b>2021/543</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften**

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18. Mai 2021 wird mit folgender Änderung genehmigt:

In TOP 13 öffentlich wird der Halbsatz „kostenfrei mit Semmeltaste“ ersetzt durch „0,00 € durch Drücken der grünen Taste“.

**einstimmig beschlossen    Ja: 19    Nein: 0    Anwesend: 19**

### **TOP 2      Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt folgende Tagesordnungspunkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 18. Mai 2021 bekannt:

- TOP 6: Minigolfanlage Tutzing – Weiteres Vorgehen
- TOP 7: Zuschuss KurTheater Tutzing

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3      Bebauungsplan Nr.78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 4.1 "ehem. Andechser Hof"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 30. Juli 2019 lag in der Zeit vom 30. September 2019 bis einschließlich 30. Oktober 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Bund Naturschutz; Schreiben vom 04.11.2019

- Vodafone GmbH, Schreiben vom 30.10.2019
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 30.09.2019
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 01.10.2019
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg; Schreiben vom 02.10.2019
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG; Schreiben vom 16.10.2019

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

**Staatl. Bauamt Weilheim, Schreiben vom 02.10.2019**

<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände, sofern folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>Das Staatliche Bauamt beabsichtigt, die St 2063 auszubauen. Die Bauleitplanung ist mit der Ausbauplanung vereinbar.</p> <p>Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Hallbergerallee und der Tiefgaragenzufahrt ist gemäß RASt mit der Seitenlänge <math>l = 47</math> m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße / Zufahrt freizuhalten.</p> <p>Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich zu übernehmen.</p> <p>Da die Sichtfelder falsch eingezeichnet sind, bitten wir um Beachtung der beiliegenden Skizze.</p> <p>Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p> <p>Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)</p>	<p>Die Sichtfelder werden entsprechend der beige-fügten Skizze im Plan korrigiert.</p> <p>Die Hinweise wurden in der letzten Abwägung bereits berücksichtigt.</p>
--	---

### **LRA Starnberg FB 32 Gesundheitswesen, Schreiben vom 07.10.2019**

<p>Zum im Betreff genannten Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.07.2019 und bitten um entsprechende Beachtung und Umsetzung.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der letzten Abwägung bereits berücksichtigt.</p>
--	--

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.10.2019**

<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2016741 vom 30.09.2016 Stellung genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der letzten Abwägung bereits berücksichtigt.</p>
---	--

### **LRA Starnberg Kreisbauamt, Schreiben vom 15.10.2019**

<p>Es wird darum gebeten, bei künftigen Änderungen zu der Bauleitplanung diese farblich hervorzuheben, da hierdurch die Prüfung erheblich erleichtert wird.</p> <p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 28.10.2016 und 10.07.2019 hinausgehen.</p>	<p>Die Anregung einer farblichen Differenzierung wird in weiteren Änderungen berücksichtigt.</p>
--	--

### **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.10.2019**

<p><i>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p>Anregungen zur Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden nicht berücksichtigt!</p> <p><i>Bodendenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir unter den Hinweisen II.8, auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht zu verzichten.</p>	<p>Die Anregungen des LfD sowie die in Teilen davon abweichende Sicht der Gemeinde wurden in der letzten Abwägung ausführlich erörtert.</p> <p>Die zusätzliche Nennung der Meldepflicht in Hinweis II.8 wird gestrichen.</p>
---	--

## Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 18.10.2019

<p>Aus dem Beschlussauszug ist zu entnehmen, dass die wasserwirtschaftlichen Belange bezogen auf den Martelsgraben und die Niederschlagswasserbeseitigung Beachtung finden.</p> <p>Es heißt hier, dass die Baugenehmigung erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung erteilt werden kann. In der Begründung auf Seite 10 heißt es jedoch, dass die wasserrechtliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung ausgesprochen wird. Dies könnte missverständlich sein.</p> <p>Wir bitten den Hinweis zu beachten.</p>	<p>Die unterschiedlichen Formulierungen zur wasserrechtlichen Genehmigung werden überprüft und entsprechend dem Hinweis korrigiert.</p>
--	---

## Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 27.10.2019

<p>Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.07.2019.</p> <p><i>„Löschwasserversorgung</i></p> <p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p><i>Erschließung Sonderbauten</i></p> <p>Der Kreisbrandinspektion Starnberg ist bewusst, dass die brandschutztechnischen Belange von Sonderbauten nicht in einem Bebauungsplan planerisch darstellbar sind und diese auf Grund dessen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend beurteilt werden können. Wir verweisen daher auf eine abschließende Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Wir weisen jedoch bereits jetzt darauf hin, dass bei Sonderbauten Feuerwehrflächen (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) i. d. R. Auf Grund der Nutzung erforderlich sind. Wir empfehlen diese Flächen gem. DIN 14090 bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen, um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der letzten Abwägung bereits berücksichtigt.</p>
---	--

<p>keine erneute Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen.</p> <p><i>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</i></p> <p>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>	
--	--

**Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 30.10.2019**

<p>Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan, unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2016 sowie einen aktuellen Auszug aus unserem Planwerk. Bitte beachten Sie vor allem die rot gezeichneten Mittelspannungskabel und sowie die ebenfalls in Rot gezeichnete Trafostation (Mail v. 30.10.2019)</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 27.10.2016 hat weiterhin Bestand:</p> <p>„Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate)</p>	<p>Die Trafostation wird in den Plan übernommen.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 27.10.2016 sowie der beigefügte, aktualisierte Projektplan vom 30.10.2019 werden in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
---	---

<p>vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen.“</p>	
--	--

#### **LRA Starnberg Verkehrswesen, Schreiben vom 30.10.2019**

<p>Bei Durchsicht des im Betreff genannten Bebauungsplanes ist uns aufgefallen, dass die Sichtfelder nicht den aktuellen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) entsprechen.</p> <p>Wir bitten Sie daher um entsprechende Berichtigung.</p>	<p>Die Sichtfelder werden korrigiert (s. dazu auch die Stellungnahme des Staatl. Bauamts Weilheim).</p>
---	---

#### **Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 06.11.2019**

<p>Die abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) der Flurstücke 67 (Hausnummer 25 und 27 „Hauptstraße“) und 68/2 (Hausnummer 3 „Hallberger Allee“) ist durch vorhandene Abwasserkanäle des Abwasserverbandes in der Hallberger Allee gesichert; als weitere Einleitmöglichkeit für Niederschlagswasser bietet sich der im Bereich der Hallberger Allee verrohrte</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Hinweis: Eine Einleitung in Martelsgraben würde ein wasserrechtl. Genehmigungsverfahren er-</p>
--	--

<p>Martelsgraben" an.</p> <p>Auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.</p>	<p>fordern.</p> <p>Die vorangegangenen Stellungnahmen wurden in den jew. Abwägungen bereits berücksichtigt.</p>
--	---

### LRA Starnberg Immissionsschutz, Schreiben vom 14.11.2019

<p>1.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung des Akustikbüros Becker &amp; Partner wurde überarbeitet (ABP 19/905-C1A vom Juni 2019, Revision September 2019). Nach überschlägiger Prüfung scheint die Untersuchung im Wesentlichen plausibel. Auf folgende Punkte wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für sämtliche in der schalltechnischen Untersuchung betrachtete Immissionsorte wird als Schutzwürdigkeit MI angesetzt. Für die Immissionsorte nördlich der Hallberger Allee sowie östlich der Hauptstraße befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung (BP Nr. 70 sowie die Teilbebauungspläne 3.1 und 5 des BP Nr. 78), die als Schutzwürdigkeit MI festsetzen. Der Immissionsort 7 auf F .Nr. 65 befindet sich nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint hier die Schutzwürdigkeit eines MI aufgrund der Lage und der Umgebungsbebauung gerechtfertigt.</li> <li>– Hinsichtlich des Biergartens fehlt bei der Betriebsbeschreibung in Kapitel 4 die Angabe der Fläche und auch bei der Darstellung der Emissionsdaten in Kapitel 6.1.3 wird nicht darauf eingegangen, auf welche Fläche sich der flächenbezogene Schalleistungspegel bezieht. Wir gehen davon aus, dass für die Berechnung die Fläche gemäß Festsetzung 2.1.4 des Bebauungsplanes angesetzt wurde und empfehlen der Gemeinde, diesen Punkt beim Akustikbüro Becker &amp; Partner abzuklären.</li> <li>– Laut Betriebsbeschreibung in Kapitel 4 der Untersuchung sollen keine Veranstaltungen mit musikalischer Beschal-</li> </ul>	<p>Die Hinweise in der Stellungnahme des Landratsamts Starnberg sind in eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung eingegangen. Die Betriebsbeschreibung ist in Nr. 4 der schalltechnischen Untersuchung neu gefasst und zur Grundlage der überarbeiteten Fassung der schalltechnischen Untersuchung gemacht worden. Widersprüche in der Beschreibung des Betriebs sind in der schalltechnischen Untersuchung beseitigt worden.</p> <p>Der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung folgen soll das Plangebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Zudem hat die schalltechnische Untersuchung Veranlassung gegeben zur Bewältigung eventueller Konflikte zwischen Wohnnutzung und gastronomischer Nutzung im Plangebiet Sicht- und Grünachsen zwischen der im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung vorzusehen, eine eindeutige Flächennutzung im Außen- und Gebäudebereich für die die gastronomische Nutzung vorzusehen und im westlichen Bereich des Plangebiets Wohnbebauung im Umfang des vorhandenen Bestandes vorzusehen bei Drehung der Firstrichtung des Wohngebäudes auf Grundstück Fl. Nr. 67 von Nord-Süd auf West-Ost. Der Betrieb des (wohnabgewandten Biergartens soll auf der Grundlage der BiergartenVO bis 23:00 Uhr zulässig sein.</p> <p>Der in dieser Weise geänderte Bebauungsplanentwurf soll mit dem überarbeiteten Entwurf der schalltechnischen Untersuchung nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.</p>
--	--

lung stattfinden, einen Festsaal wird es nicht mehr geben. Entsprechend wird diese Nutzung in der schalltechnischen Untersuchung auch nicht betrachtet. In Kapitel 10 wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass bei musikalischen Veranstaltungen die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Im Widerspruch dazu steht die Aussage unter Ziffer B.4 der Begründung zum Bebauungsplan, wonach die Möglichkeit gegeben sein soll, im bestehenden Saal unterschiedliche Veranstaltungen (u.a. Vereinsfeste, Hochzeiten, Konzerte, Vortags- und Diskussionsabende) abzuhalten. Dieser Satz in der Begründung ist zu streichen. Auch der Passus „Veranstaltungen im Freibereich“ im nächsten Absatz ist zu streichen, da diese nicht in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden und davon auszugehen ist, dass bei Veranstaltungen mit Musikbeschallung im Freibereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft überschritten werden.

2.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Hauptstraße (St 2063). Durch die Lärmimmissionen von dieser Straße ist mit erheblichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 und evtl. sogar der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (gilt als Obergrenze für schädliche Umwelteinwirkungen) zu rechnen (vgl. Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 22.07.2019 und Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 08.11.2016; hier wurde bereits auf diese Problematik hingewiesen). Laut Beschluss der Gemeinderatsitzung vom 30.07.2019 sollte die schalltechnische Untersuchung entsprechend überarbeitet werden, was für diesen Punkt nicht geschehen ist.

Der Gemeinde wird daher dringend nahegelegt, die Lärmimmissionen an der Wohnnutzung im Plangebiet prüfen zu lassen. Sich daraus ergebende notwendige Festsetzungen für Schlaf- und Wohnräume sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3.

Unter Ziffer | des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen aufzunehmen:

– „Der Carport ist auf der Nord-, West- und Südfassade mit einer Wandhöhe von mindestens 2,2 m zu umbauen und zu überdachen. Das Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile (Wände und Dach) muss mindestens 40 dB betragen (z.B. Beton oder mehrschichtiges Sandwichsystem mit doppelter Schicht Holz und Füllung). Der Carport ist fugendicht auszuführen.“

– „Das außen liegende Aggregat der Lüftungsanlage darf eine Gesamtschalleistung von 76,0 dB(A) nicht überschreiten und ist auf der westlichen Dachfläche des Gaststättengebäudes entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Becker & Partner (ABP 19/905-C1A vom Juni 2019, Revision September 2019) zu positionieren. Abweichungen sind möglich, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Hinweis: Da im Dachgeschoss des Gaststättengebäudes Wohnnutzung geplant ist, wird dringend empfohlen, vor Anschaffung des Aggregates auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Immissionsorten zu prüfen.“

4.

Die Festsetzung 6.5 entspricht nicht dem Charakter einer Festsetzung, da nur bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden können. Sie ist daher zu streichen und stattdessen unter die Hinweise aufzunehmen.

5.

Unter Ziffer II des Bebauungsplanes ist noch folgender Hinweis aufzunehmen:  
„Die in der schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Becker & Partner (ABP 19/905-C1A vom Juni 2019, Revision September 2019) zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen müssen in einer Baugenehmigung als Auflagen umgesetzt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um organisatorische Maßnahmen wie z.B. die Öffnungszeiten des Biergartens, den Ausschluss von Musikdarbietungen in den Gasträumen und dem Tagungsraum sowie im Biergarten, dem Schlie-

Der vorgeschlagene Passus wird in die Festsetzungen aufgenommen.

ßen von Fenstern und Türen nach 22.00 Uhr und der Beschränkung des Lieferverkehrs."	<p>Der Text der Festsetzung 6.5 wird in die Hinweise verschoben.</p> <p>Der vorgeschlagene Passus wird in die Hinweise aufgenommen.</p>
---	---

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08. Juni 2021.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse wird die Verwaltung beauftragt, ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

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

**einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 19 Befangen: 1**

<b>TOP 4</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 4.1 "ehem. Andechser Hof"; Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der Fl. Nr. 67, Gemarkung Tutzing</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbereich 4.1 „ehem. Andechser Hof“, Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing, eine Veränderungssperre zu erlassen.

## **SATZUNG**

### **über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbereich 4.1 „ehem. Andechser Hof“, Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing**

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbereich 4.1 „ehem. Andechser Hof“, wird für den Bereich der Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing ein Veränderungssperre erlassen.

Der Lageplan ist als Anlage zur Veränderungssperre als Teil der Satzung beigelegt.

## **§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen**

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Änderungen aus § 14 Abs. 3 BauGB.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe von § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

## **§ 3 Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrer Bekanntmachung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 und § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Tutzing, den.....

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

### **Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“**

### **Veränderungssperre für den Bereich der Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing**

## **ZIELE DER VERÄNDERUNGSSPERRE**

Für das im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gelegenen Grundstück Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing ist ein Antrag auf Vorbescheid für eine Wohn- und Geschäftshaus gestellt worden. Das hiermit verfolgte Bauvorhaben läuft hinsichtlich seiner Grundfläche, der Situierung des Hauses (Firstrichtung), der mit ihm verbundenen Überschreitung des Bauraums und der Baumasse den städtebaulichen Zielvorstellungen zuwider, die die Gemeinde Tutzing mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in der vom Gemeinderat am 08. Juni 2021 beschlossenen Fassung verfolgt.

Die Gemeinde Tutzing verfolgt mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung des gastronomischen Betriebs Andechser Hof mit Biergarten auf Dauer

- Bewältigung der Konflikte von Wohnen und Gaststättenbetrieb im Planbereich
- Trennung von Wohnen und gastronomischer Nutzung durch Trennung der Nutzungsbe-  
reiche mittels Sicht- und Grünachsen
- Grünordnerische Aufwertung des Planbereichs
- Behebung städtebaulicher Missstände auf dem Grundstück Fl. Nr. 67 entlang der  
Schmiedgasse durch Ausweisung eines Baufensters für den Ersatzbau eines Wohn-  
und Geschäftshauses unter Berücksichtigung des vorhandenen genehmigten Baurechts

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

**einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 19 Befangen: 1**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 67, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 25</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 13. April 2021 gestellte Frage wird wie folgt beantwortet:

Frage	Beschluss / Antwort
<b>Frage 1 – Neubau Nutzung:</b>  Kann auf dem Grundstück Flurnummer 67 ein Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit gebaut werden?	Ja: 0 Nein: 18 Anwesend: 19 Befangen:1  <b>➔ Antwort: Nein</b>

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 13. April 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt, da das mit dem Antrag verfolgte Vorhaben auf dem Grundstück Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing den durch den Erlass der Veränderungssperre gesicherten Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 78 „Andechser Hof“ Teilbereich 4.1 widerspricht.

**einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 19 Befangen: 1**

<b>TOP 6</b>	<b>Jahresrechnung 2019; Bericht über die örtliche Prüfung, Feststellung und Entlastung, Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben</b>
--------------	--

**Beschluss:**

1)

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2019 fest. Das Jahresergebnis ist dem Protokoll als Bestandteil beigefügt.

**einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19**

2)

Für die Jahresrechnung des Haushaltsjahres 2019 erteilt der Gemeinderat der ersten Bürgermeisterin Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO.

**einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 19 Bef.: 1**

*Frau erste Bürgermeisterin Greinwald war nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

3)

Die die vorgelegten überplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19**

## **TOP 7 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald teilt folgendes mit:

- Die Toilettenanlage Fischergassl ist fertig gestellt.
- Der Bezug der Wohnungen am Kallerbach erfolgt etwa bis Mitte Juli.
- Ein Partnerstädteausaustausch findet in diesem Jahr nicht statt. Die Mitglieder des Gemeinderates werden aufgefordert sich zu überlegen, wer sich gerne als Ansprechpartner im Gemeinderat für Partnerstädte zur Verfügung stellen würde.
- Stadtradeln startet.
- Die coronabedingten Sperrungen der gemeindlichen Sportstätten und Vereinsräume sind ab sofort aufgehoben.

Des Weiteren berichtet Herr Gemeinderat Schotter über die Spendensammlung „Tutzing hilft im Mittelmeer“ und weist auf die in diesem Zusammenhang stattfindende Veranstaltung am Freitag, den 18.06. um 19:30 Uhr hin.

*Herr Gemeinderat Parstorfer verlässt die Sitzung um 20:55 Uhr.*

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.