**Gemeinde Tutzing**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Mittwoch, 28.07.2021 |
| Beginn: | 17:15 Uhr |
| Ende | 18:50 Uhr |
| Ort: | Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing |

## ANWESENHEITSLISTE

**Erste Bürgermeisterin**

Marlene Greinwald

**Ausschussmitglieder**

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

**Schriftführer/in**

Christian Wolfert

**Verwaltung**

Bernhard Nüßlein

**Gäste**

| | |
|---|---|
| Claus Piesch | Gemeinderatsmitglied |
| Georg Schuster | Gemeinderatsmitglied |

### Abwesende und entschuldigte Personen:

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Knittl

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer/in

# TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

| | | |
|---|---|---|
| **1** | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | **2021/659** |
| **2** | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | **2021/660** |
| **3** | Anhörung zur Ersetzung, erneute Behandlung, Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zum Neubau eines Wohnhauses, Fl. Nr. 472/2, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 34 | **2021/629** |
| **4** | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, sowie Abbruch und Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 1099/6, Gemarkung Tutzing, Höhenrieder Weg 8 | **2021/655** |
| **5** | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Güllekeller, Fl. Nr. 536, Gemarkung Traubing, Im Fraula 1 | **2021/628** |
| **6** | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 1804/3, Gemarkung Traubing, Weidenweg 10 | **2021/630** |
| **7** | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Verbindungsbau zum Bestand, Fl. Nr. 596/4, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8 | **2021/631** |
| **8** | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Anbau für ein Homeoffice, Fl. Nr. 772/13, Gemarkung Traubing, Im Ried 23 | **2021/632** |
| **9** | Antrag auf isolierte Befreiung für die Schaffung einer neuen Zufahrt zum Anwesen Freyhof (ehem. Popphof), Fl. Nr. 1683/2, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 7 | **2021/633** |
| **10** | Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Fl. Nr. 685/61, Gemarkung Tutzing, Monatshauser Straße | **2021/634** |
| **11** | Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung Wohngrundstück – Erweiterung nach § 11 TierSchG um Hundepension / Hundezucht, Fl. Nr. 1213, Gemarkung Traubing, Deutenbergstraße 4 | **2021/635** |
| **12** | Bauvoranfrage zum Bau einer Dachterrasse im Zuge einer Flachdachsanierung, Fl. Nr. 456/8, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8a | **2021/636** |
| **13** | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | **2021/661** |

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 von öffentlichen Sitzungsniederschriften

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 29. Juni 2021 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

## 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 vom 29. Juni 2021 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

## TOP 3 Anhörung zur Ersetzung, erneute Behandlung, Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zum Neubau eines Wohnhauses, Fl. Nr. 472/2, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 34

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss bekräftigt seinen ablehnenden Beschluss vom 04. Mai 2021 und verweigert weiterhin das gemeindliche Einvernehmen zu dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid.

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 10. April 2021 gestellten Fragen werden mit „Nein“ beantwortet.

*Begründung:*

Das Gebäude fügt sich aufgrund der Größe und Kubatur nicht in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

## TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus,

| | |
|---|---|
| | **sowie Abbruch und Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 1099/6, Gemarkung Tutzing, Höhenrieder Weg 8** |

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 08. Juni 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aufgrund der Lage des Baugrundstückes im Landschaftsschutzgebiet wird höchstvorsorglich einer entsprechenden Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zugestimmt.

Weiterhin wird einer Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zugestimmt, dass die beantragte Doppelgarage mit Flachdach ausgeführt werden kann.

*Begründung:*

Nach Auffassung der Gemeinde Tutzing befindet sich das gegenständliche Gebäude im planungsrechtlichen Innenbereich, da es an nahezu drei Seiten umbaut ist. Das bestehende Gebäude wurde rechtmäßig errichtet.

Das nördliche Gebäude Höhenrieder Weg 7 ist noch weiter östlich gelegen als das betreffende Gebäude. Der geplante Anbau soll nur nach Süden und Westen, zum Innenbereich hin, erfolgen.

Ein vergleichbarer Anbau samt Aufstockung wurde für das Gebäude Bernrieder Straße 37 in kürzerer Vergangenheit genehmigt. Dieses Vorhaben liegt deutlich weiter im Landschaftsschutzgebiet und kann als Präzedenzfall herangezogen werden.

Der Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung konnte zugestimmt werden, da dadurch das Nebengebäude untergeordnet wirkt.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 5** | **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Güllekeller, Fl. Nr. 536, Gemarkung Traubing, Im Fraula 1** |

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 24. Juni 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird der beantragten Abweichung von Art. 6 Abs. 3 Nr. 3 BayBO und von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tutzing hinsichtlich der im westlichen Bereich überlappenden Abstandsflächen zugestimmt. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind eingehalten, Nachbarn werden durch die Befreiung nicht beeinträchtigt.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 6** | **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 1804/3, Gemarkung Traubing, Weidenweg 10** |

**Beschluss:**

Der Antrag auf Vorbescheid wurde mit Schreiben vom 22. Juli 2021 zurückgezogen, so dass dieser Punkt von der Tagesordnung abgesetzt wird.

**zur Kenntnis genommen**

| | |
|---|---|
| **TOP 7** | **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Verbindungsbau zum Bestand, Fl. Nr. 596/4, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8** |

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 05. Juli 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

*Begründung:*

Die Erschließungssituation des Hinterliegergrundstückes erscheint problematisch. Die geplante Zuwegung ist sehr schmal und wird durch schützenswerte Bäume, die ein bachbegleitendes Grün darstellen, zum Teil versperrt.

Weiterhin wird befürchtet, dass durch schwere Baumaschinen und Baufahrzeuge der Uferbereich des Gewässers III. Ordnung „Martelsgraben“ in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.

Soweit eine Zufahrt über den nordwestlichen Bereich erfolgen soll, ist zunächst darzustellen und nachzuweisen, dass die Bäume und deren Wurzelwerk keine Schädigung durch die Erschließung und den Fahrverkehr erfahren und der Uferbereich nicht beeinträchtigt wird.

Eine Baustelleneinrichtung und die Baustellenerschließung über den nordwestlichen Bereich, erscheint dem Ausschuss nicht möglich. Hier ist mit dem Bauwerber abzuklären, ob die Baustellenzufahrt im südlichen Bereich erfolgen kann, was die Beseitigung des bestehenden Carports zur Folge hätte.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 8** | **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Anbau für ein Homeoffice, Fl. Nr. 772/13, Gemarkung Traubing, Im Ried 23** |

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 03. Juli 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die gestellten Fragen werden mit „Ja“ beantwortet.

Geleichzeitig wird den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Im Ried“ hinsichtlich der Baugrenzen, der Baulinien, der Geschossigkeit und der Dachneigung zugestimmt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass die Garage mit einem Flachdach anstatt Satteldach versehen werden kann, da dadurch das Nebengebäude untergeordnet wirkt und eine „Riegelbildung“ verhindert wird.

*Begründung:*

Die Kubatur des beantragten Gebäudes entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Im Ried“ bestehen mehrere genehmigte Gebäude, die die Baulinien und Baugrenzen überschreiten.

Weiterhin bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens drei Gebäude, deren Geschossigkeit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Für diese Bauvorhaben liegen jeweils entsprechende Baugenehmigungen vor.

Die Gemeinde Tutzing sieht hierin Bezugsfälle für das gegenständliche Bauvorhaben.

Aus Sicht der Gemeinde Tutzing sind die Garagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass die einschlägigen Regelungen der BayBO Anwendung finden, die im vorliegenden Fall eingehalten sind. Für das beantragte Flachdach ist seitens des Ausschusses einer Befreiung zugestimmt worden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 9** | **Antrag auf isolierte Befreiung für die Schaffung einer neuen Zufahrt zum Anwesen Freyhof (ehem. Popphof), Fl. Nr. 1683/2, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 7** |

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat der Konzeption zur Sanierung und zum Umbau des Gutes Ilkahöhe dem Grunde nach zugestimmt. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Erschließung des Gutes und der umgebenden Gebäude ist aufgrund der bestehenden Situation zwingender Bestandteil der vorgenannten Bauleitplanung.

Insofern beschließt der Der Bau- und Ortsplanungsausschuss, den vorliegenden Antrag auf Änderung der Zufahrt zum „Freyhof“ gegenwärtig nicht zu behandeln und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den einschlägigen Fachbehörden zu betrachten.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 10** | **Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Fl. Nr. 685/61, Gemarkung Tutzing, Monatshauser Straße** |

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage in der Fassung vom 07. Juni 2021 wird zugestimmt.

Gegenwärtig ist die gesicherte Ableitung des Regenwassers als nicht gegeben anzusehen. Die gesicherte Erschließung diesbezüglich ist spätestens im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzustellen.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 11** | **Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung Wohngrundstück – Erweiterung nach § 11 TierSchG um Hundepension / Hundezucht, Fl. Nr. 1213, Gemarkung Traubing, Deutenbergstraße 4** |

**Beschluss:**

Die vorliegende Bauvoranfrage in der Fassung vom 11. Dezember 2020 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 08. Juni 2021) wird abgelehnt, die gestellten Fragen werden mit „Nein“ beantwortet.

*Begründung:*

Das gegenständliche Flurstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Vorgaben des § 35 BauGB einschlägig sind.

Ein Umbau des Gebäudes könnte gem. § 35 BauGB möglich sein, soweit die hierfür notwendigen Vorgaben eingehalten sind und eine stichhaltige Begründung vorliegt. Ob ein Umbau, eine Aufstockung oder ein Anbau erfolgen kann und in welchem Umfang, entscheidet das Kreisbauamt Starnberg samt Fachbehörden.

Der Neubau eines Nebengebäudes und der Anbau der Zwingeranlagen würde zur Verfestigung der Splittersiedlung führen. Dies würde nicht der Fall sein, soweit das Gebäude und die Zwingeranlage einem privilegierten Betrieb zugeordnet werden könnte.

Die Gemeinde Tutzing sieht eine Privilegierung des Vorhabens und damit die Zulässigkeit im planungsrechtlichen Außenbereich gegenwärtig als nicht gegeben an. Eine zwingende Ansiedlung im Außenbereich ist nicht notwendig, entsprechende Betriebe können auch in Gewerbegebieten situiert werden. Die Anlegung des Hundetrainingsplatzes im augenscheinlich schützenswerten naturfachlichen Bereich erscheint problematisch. Eine Entscheidung hierüber obliegt der Gemeinde Tutzing nicht, dies ist vom Kreisbauamt und den zuständigen Fachbehörden zu beurteilen.

Dem Bauwerber wird dringend empfohlen, das Vorhaben zunächst in Gesprächen mit dem Kreisbauamt und den einschlägigen Fachbehörden zu klären. Eventuell wäre auch die Einreichung eines Vorbescheidantrages zielführen, um die baulichen Möglichkeiten der Außenbereichslage und die Privilegierung zu klären.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

| | |
|---|---|
| **TOP 12** | **Bauvoranfrage zum Bau einer Dachterrasse im Zuge einer Flachdachsanierung, Fl. Nr. 456/8, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8a** |

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Einrichtung einer Dachterrasse auf dem bestehenden Gebäude zu, soweit die Wandhöhen im Rahmen der umgebenden Bebauung eingehalten sind und nicht erhöht werden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

## TOP 13 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald teilt mit, dass die Dialysestation am Krankenhaus Tutzing aufgrund niedriger Auslastung schließen wird.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.