



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.11.2021
Beginn:	17:03 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort:	Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Stellvertreter

Dr. Thomas von Mitschke-Collande

Entschuldigt

Thomas Parstorfer
Florian Schotter

Schriftführer

Christian Wolfert

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Claus Piesch
Christian Schwander, Planungsverband

Gemeinderatsmitglied
Gemeinderatsmitglied
(zu TOP 4, TOP 5, TOP 14, öffentlicher Teil)

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2021/818 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2021/819 |
| 3 | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Beringerheim" für den Bereich der Fl. Nrn. 573/3, 574, 575 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 413/83 und 566, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2021/823 |
| 4 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld" für den Bereich der Fl. Nrn. 478 und 478/2, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2021/815 |
| 5 | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich der Fl. Nr. 468/10 der Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss | 2021/778 |
| 6 | 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für den Bereich der Fl. Nrn. 281, 281/2, 281/6, 281/8, 281/12 und 281/7, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss über städtebauliche Verträge | 2021/797 |
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 292/1, Gemarkung Tutzing; Waldschmidtstraße 19 | 2021/811 |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing; Boeckelerstraße 16a | 2021/812 |
| 9 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Garagen, Fl. Nr. 784, Gemarkung Traubing; Keltenweg 2 | 2021/813 |
| 10 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und zwei Garagen, Fl. Nr. 665, Gemarkung Tutzing; Gröschlstraße 5 | 2021/814 |
| 11 | Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes, Fl. Nr. 447/4, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 24 | 2021/816 |
| 12 | Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. Nr. 1577/10, Gemarkung Tutzing; Nelkenweg 1 | 2021/824 |
| 13 | Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Treppenhauses Fl. Nr. 618/54, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 10; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 27. Oktober 2021 mit Bitte um Stellungnahme bezüglich eines Abweichungsantrages | 2021/817 |
| 14 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Fahrradgarage, Fl. Nr. 259/11, Gemarkung Tutzing; Ludwig-Behr-Straße 4; erneute Behandlung | 2021/825 |

15	Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, sowie Abbruch und Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 1099/6, Gemarkung Tutzing; Höhenrieder Weg 8	2021/826
16	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes	2021/822

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:03 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 19.10.2021 wird genehmigt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 Enthaltung: 1

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der letzten nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 19.10.2021 kein Beschluss gefasst wurde, der zur Veröffentlichung geeignet ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Beringerheim" für den Bereich der Fl. Nrn. 573/3, 574, 575 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 413/83 und 566, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss

Dieser Punkt wird von der Tagesordnung abgesetzt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld" für den Bereich der Fl. Nrn. 478 und 478/2, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 18. Dezember 2018 lag in der Zeit vom 18. Februar 2019 bis einschließlich 22. März 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:

- Energie Südbayern GmbH (Schreiben vom 12.02.2019)
- Wasserwerk, Gemeinde Tutzing (Schreiben vom 12.02.2019)
- Straßenverkehr, Gemeinde Tutzing (Schreiben vom 14.02.2019)
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Schreiben vom 22.02.2019)
- Tiefbauamt, Gemeinde Tutzing (Schreiben vom 25.03.2019)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 06.03.2019)

Zur genannten Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:	
1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.	Kenntnisnahme
2. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN <u>2.1 Grundwasser</u> Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren ein zu leiten.	Kenntnisnahme

<u>2.2 Lage zu Gewässern</u> Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. <u>Wild abfließendes Wasser</u> Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (8 37 WHG). Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.	Kenntnisnahme und Ergänzung in der Begründung. Unter B 5 ist ein entspr. Hinweis enthalten.
<u>2.3 Altlastenverdachtsflächen</u> Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 18. Februar 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Wir bitten, den Text unter Punkt 5 der Hinweise wie folgt zu ergänzen: <i>Notwendig werdende Abgrenzungsmaßnahmen von Bodenverunreinigungen sind in Art und Umfang mit den Behörden abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis B 10 wird entspr. redaktionell ergänzt.
<u>2.4 Wasserversorgung</u> Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.	Unter B 5 ist bereits ein entspr. Hinweis enthalten.
<u>2.5 Abwasserentsorgung</u> <u>2.5.1 Häusliches Schmutzwasser</u> Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.	Unter B 5 ist bereits ein entspr. Hinweis enthalten.

<u>2.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung</u> ' Im Umfeld des Plangebietes gibt es Hinweise, wonach eine nur geringe Durchlässigkeit zu erwarten ist. Nach dem vorliegenden Satzungs-entwurf fehlen konkrete Hinweise bzw. Festset- zungen, wie das Niederschlagswasser bei nicht ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes (für eine Versickerung) zu beseitigen ist. Wir bitten dies zu ergänzen. Unter den Hinweisen, Punkt 5 des Satzungsent- wurfes heißt es: <i>[...] achten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist, Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht mög- lich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefähr- denden Deckschichten durchstoßen werden. Die Regelungen zum erlaubnisfreien Einleiten von Niederschlagswasser wurden zum 01.10.2008 (Niederschlagswasserfreistellungs- verordnung - NWFreiV) bzw. 17. [...] es müsste „grundwasserschützenden Deck- schichten“ heißen.</i>	Ein Sickertest wurde durchgeführt. Dieser bestä- tigt eine geringe Sickerfähigkeit des Bodengrun- des. Ergänzend wurde vom Bauhern eine Plan- darstellung mit einem Niederschlagswasserbesei- tigungskonzept mittels einer Rigole auf der Süd- seite des Bestandsgebäudes vorgelegt. Die Ergebnisse zum Niederschlagswasserbesei- tigungskonzept werden in der Begründung er- gänzt. Die empfohlene Formulierung wird unter C5 kor- rigiert.
3. ZUSAMMENFASSUNG Unter Beachtung unserer Stellungnahme beste- hen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Be- denken gegen die vorliegende Bebauungs- planänderung. Bitte beachten Sie unsere Hinweise zu textlichen Änderungen unter 2.3 und 2.5.2. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlags- wassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestä- tigen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebau- ungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.	Kenntnisnahme

Kreisbrandinspektion Starnberg (Schreiben vom 18.03.2019)

Gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:	Kenntnisnahme
<u>Löschwasserversorgung</u> Als Grundschutz bezeichnet man den Brand- schutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöh- tes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwas- serbedarf ist für den Löschbereich in Abhängig- keit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-	Die Löschwasserversorgung kann mit einer Löschwassermenge von 74 m3/h bei 5,9 bar als gesichert angesehen werden. Im Rahmen des Brandschutznachweises sind detaillierte Angaben zu erbringen.

Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von 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 BayBO 2008). Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	
<u>Erschließung</u> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
<u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u> Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme

Kreisbauamt, LRA Starnberg (Schreiben vom 22.03.2019)

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung: <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben. <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.	Es ist keine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen. Die Stellungnahme der Unteren Immissionschutzbehörde wird berücksichtigt.
1. Es wird um Prüfung gebeten, welche max. Höhe eine Einfriedung haben darf, da die Festsetzung A 9 eine max. Höhe von 1,50 m zulässt, während in der Begründung unter 3.5 von einer max. Höhe von 1,00 m ausgegangen wird. Um Anpassung wird gebeten.	Eine max. Höhe von 1,5 m entspricht den Festsetzungen der Ortsbausatzung i.d.F. vom 06.07.2004. Diese Regelung für Einfriedungen soll auch im Bereich der Bebauungsplanänderung angewandt werden. Die Begründung wird entspr. angepasst.
2. Der Begriff „Anbauzone“ in Festsetzung A 4.2 ist weder in der BauNVO noch in der PlanZV definiert. Wir empfehlen deshalb den Begriff Baugrenze mit einem Zusatz zur Unterscheidung zum Planzeichen A. 4.1 zu verwenden.	Die Planung wurde bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten nochmals angepasst. Damit entfällt die Anbauzone.
3. Die Beschränkung der Wohneinheiten ist auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung zu den übrigen Grundstücken zu begründen.	Der Bebauungsplan Nr. 32 Mitterfeld setzt keine max. Anzahl von Wohneinheiten fest. Das historische Bestandsgebäude bestand seinerzeit bereits mit 4 Wohneinheiten. Die Erhöhung von 4 auf 5 Wohneinheiten entspricht dem städtebaulichen Ziel dringend benötigten Wohnraum mit moderaten Erweiterungen im Bestand zu ermöglichen.

	Eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich aus den beschränkten Möglichkeiten (Grundstücksgröße und -zuschnitt, Lage des Bestandsgebäudes, Hanglage) zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. So ist bei der gewünschten Erhaltung des Bestandsgebäudes und gleichzeitig möglichst geringer oberirdischer Flächenversiegelung die Unterbringung der erf. Stellplätze in Teilen unterirdisch in einer Tiefgarage notwendig. Um die städtebaulichen Ziele wie Erhalt des Bestandsgebäudes bei gleichzeitiger Erhaltung von Gartenflächen zu erreichen, ist daher die Beschränkung der Wohneinheiten notwendig.
4. In 5.2 werden Pultdächer für Quergiebel als zulässig erklärt. Sofern es Zielsetzung der Gemeinde ist, die Ausschließlichkeit dieser Dachform festzusetzen, bedarf es die Ergänzung mit dem Wort „nur“. Ansonsten sind auch alle anderen Dachformen zulässig,	Dachaufbauten werden unter A 6.2 nun wie folgt geregelt: 6.2 Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. 6.2.1 Auf der Südseite und Nordseite des Daches dürfen jeweils zwei Dachaufbauten ausgeführt werden. Die Breite von Quergiebeln beträgt max. 4,5 m Außenmaß. Bestehende Dachgauben dürfen zusätzlich erhalten bleiben. 6.2.2 Dachaufbauten sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von max. 25° auszuführen. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mind. 1,3 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Damit ist die Dachform von Dachaufbauten hinreichend bestimmt.
Im Übrigen werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme

UIB, LRA Starnberg (Schreiben vom 25.03.2019)

Im Plangebiet ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt und offener Teil sich in direkter Nähe der östlich angrenzenden Wohnbebauung befinden. In Wohngebieten sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig (8 12 Abs. 2 BauNVO). Nachbarn haben die hiervon ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen (vgl. BVerwG vom 20.03.03 NVwZ 2003, 1516). Etwas anderes ergibt sich im Einzelfall dann, wenn von den Stellplätzen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BauNVO).	Kenntnisnahme
--	----------------------

Eine überschlägige Berechnung ergibt für die lauteste Nachtstunde einen Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für WR beträgt nachts 35 dB(A), d.h. es liegen Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) vor. Eine umgebungsverträgliche Nutzung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht sichergestellt. Daher sind Maßnahmen nach dem Stand der Technik erforderlich, i.d.R. ist das die Einhausung der Tiefgarage. Der Gemeinde wird daher nahegelegt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: <i>„Die Tiefgarage einschließlich Rampe ist vollständig zu umbauen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B. durch Aufbringen von Rauputz erreicht werden.“</i> Alternativ kann eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, die die genauen Beurteilungspegel an der benachbarten Bebauung ermittelt und Vorschläge für eine umgebungsverträgliche Ausführung der Tiefgarage macht (Teileinhausung, schallabsorbierende Wände etc., lärmarter Fahrbelag).	Der Bauherr hat eine schalltechnische Untersuchung von dem Plan vom 21.11.2021 vorgelegt. Diese bestätigt, dass bei einer Teileinhausung der TG-Stellplätze die nach TA Lärm zulässigen Spitzenpegel um bis zu 16,3 dB überschritten werden. Im Sinne der TA Lärm sind damit erheblichen Belästigungen aus dem Betrieb der Tiefgarage zu erwarten. Als Planungsalternative wurde auch eine vollständige Einhausung der Stellplätze untersucht. Mit der kompletten Einhausung der Stellplätze ist eine deutliche Verbesserung der Schallsituation, resultierend aus den Parkvorgängen für die nächstgelegenen Wohngebäude zu erwarten. Ergänzende Maßnahmen, wie eine zusätzliche Einhausung des Erschließungswegs (TG-Rampe) sind aus schalltechnischer nicht erforderlich, da die Beurteilungspegel erheblich unter den Richtwerten der TA Lärm liegen. Das Ergebnis wird in die Planung eingearbeitet.
--	---

Abwasserverband Starnberger See (Schreiben vom 27.03.2019)

<u>Stellungnahme</u> Unter Berücksichtigung des vorliegenden Satzungsentwurfes (s.o.) bringen wir zu dem betreffenden Bauleitverfahren 3. Änderung) folgende Bedenken, Anregungen oder Hinweise vor:	Kenntnisnahme
<u>Niederschlagswasser</u> Im Bereich der betroffenen Flurstücke unterhält der Abwasserverband keinerlei Niederschlagswasserkanäle in welche eingeleitet werden könnte. Dem Abwasserverband liegt auch kein entsprechendes Gutachten vor, welches die Möglichkeit der Versickerung zulässt. Aus Sicht des Abwasserverbandes ist die niederschlagswassertechnische Erschließung nicht gesichert.	Ein Sickertest wurde durchgeführt. Dieser bestätigt eine geringe Sickerfähigkeit des Bodengrundes. Ergänzend wurde vom Bauherrn eine Plandarstellung mit einem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept mittels einer Rigole auf der Südseite des Bestandsgebäudes vorgelegt. Die Ergebnisse zum Niederschlagswasserbeseitigungskonzept werden in der Begründung ergänzt.
<u>Schmutzwasser</u> An den beiden betreffenden Flurstücken liegen zwei öffentliche Schmutzwasserkanäle des Abwasserverbandes an. Der Kanal der Straße „Mitterfeld“ reicht bis in das Flurstück 478/2	Kenntnisnahme

hinein; bei Vorliegen einer entsprechenden Grunddienstbarkeit könnte das Flurstück 478 hier angeschlossen werden. Zusätzlich verläuft der Kanal der Straße „Unteres Vocherl“, welcher bis in das Flurstück 477/3 (Hausnummer 7) verlegt ist, in einem kurzen Abschnitt direkt über das Flurstück 478, so dass hier unmittelbar an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden kann. Aus Sicht des Abwasserverbandes ist die schmutzwassertechnische Erschließung gesichert.	
--	--

Bauverwaltung Tutzing, zur Sitzung am 23.11.2021

Der neuer Entwurf V7 mit einer überdeckten Tiefgarage und modifizierten Dachaufbauten vom 02.03.2021 wurde am 16.03.2021 während der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschuss vorgestellt. Der vorgestellte Entwurf wurde demzufolge vom Bau- und Ortsplanungsausschuss gebilligt. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet.	<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> Die Verkehrsfläche wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt
	<u>Höhenfestsetzungen</u> Für detaillierte Festsetzungen zur Sicherung des Bestandes wurde dieser vermessen. Die Vermessung bildet die Grundlage für die angepassten Höhenfestsetzungen.
	<u>Abstandsflächen</u> Am 01.02.2021 ist in der Gemeinde Tutzing eine Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe in Kraft getreten. Durch die Satzung und die teilweise offene Tiefgaragenrampe im Osten ergibt sich eine veränderte Wandhöhe. Hierfür ist eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,3 H notwendig. Darüber hinaus überschreitet die Abstandsfläche des Bestandsgebäudes auf der Westseite die Grundstücksgrenze geringfügig. Daher wird auch hier dieselbe Verkürzung wie auf der Ostseite empfohlen. Für die Erweiterung im Südwesten, deren Abstandsflächen die Straßenmitte geringfügig überschreiten, wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,7 H festgesetzt.
	<u>Tiefgaragenrampe</u> Die Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung von em plan vom 21.11.2021 die TG-Rampe zumindest in Teilen einzuhausen, wird in der Satzung berücksichtigt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“, Flur Nr. 478 und 478/2 der Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2021 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

TOP 5	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich der Fl. Nr. 468/10 der Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den ausgearbeiteten Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“, Flur Nr. 468/10 der Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2021

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 Befangen: 1

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

TOP 6	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für den Bereich der Fl. Nrn. 281, 281/2, 281/6, 281/8, 281/12 und 281/7, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss über städtebauliche Verträge
--------------	--

Beschluss:

Soweit die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt eine Realisierung der Gebäude innerhalb der Baumgruppen als möglich erachtet, wird die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Kanzlei ASD einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten und dem Ausschuss vorzulegen.

Dieser soll sowohl die Kostenübernahme für die Bauleitplanung, als auch den Haftungsausschluss seitens der Gemeinde für die Situierung der Gebäude in den Baumgruppen enthalten. Der Gemeinde dürfen im Rahmen der Bauleitplanung keine haftungsrechtlichen oder sonstigen Nachteile entstehen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 292/1, Gemarkung Tutzing; Waldschmidtstraße 19
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 26. Oktober 2021 wird das gemeindlich Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Durch die stark hervortretende Tiefgarage wird das Grundstück zu stark versiegelt, Die Haupt-GR entspricht nach Auffassung der Gemeinde Tutzing nicht dem § 34 BauGB, da auf der Tiefgarage eine Terrasse angeordnet wird, die der Haupt-GR zuzurechnen ist.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing; Boeckelerstraße 16a
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 21. Oktober 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Begründung:

1. Überschreitung des festgesetzten Bauraumes durch das Kellergeschoss
2. Überschreitung der Grundflächenzahl durch den Vorbau im Obergeschoss
3. Überschreitung der Grundflächenzahl II durch die Zuwegung, Stellplätze, Treppe und Doppelgarage / Doppelcarport

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Garagen, Fl. Nr. 784, Gemarkung Traubing; Keltenweg 2
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 21. Oktober 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinweis:

Vollzugshinweis an das Landratsamt Starnberg auf Beseitigung des Bestandsbaus nach Möglichkeit vor Baubeginn.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und zwei Garagen, Fl. Nr. 665, Gemarkung Tutzing; Gröschlstraße 5
---------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 26. Oktober 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Festsetzung 4.2 (Dachform auf den Garagen Sattel oder Pultdach) und von der Festsetzung 7.2 (die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen von 2,50 m) erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 11	Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes, Fl. Nr. 447/4, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 24
---------------	---

Beschluss:

Aufgrund des Planungsstadiums der gegenwärtig anhängigen Überplanung des Bahnhofsumfeldes, kann zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussage hinsichtlich einer möglichen Aufstockung des Gebäudes Bahnhofstraße 24 getroffen werden. Die künftige Kubatur des Gebäudes wird sich im weiteren Bauleitplanverfahren ergeben.

Um hier keine Fakten zu schaffen, wird der Antrag gegenwärtig abgelehnt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 12	Bauvoranfrage für das Grundstück Fl. Nr. 1577/10, Gemarkung Tutzing; Nelkenweg 1
---------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss trifft keine Entscheidung zu den Varianten der Bauvoranfrage in der Fassung vom 31. Oktober 2021, da die eingereichten Unterlagen hierzu nicht ausreichend bestimmt sind.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 13	Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Treppenhauses Fl. Nr. 618/54, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 10; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 27. Oktober 2021 mit Bitte um Stellungnahme bezüglich eines Abweichungsantrages
---------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss bleibt hier bei seiner ursprünglichen Auffassung. Daher wird dem Antrag auf Befreiung der Abstandflächen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 14	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Fahrradgarage, Fl. Nr. 259/11, Gemarkung Tutzing; Ludwig-Behr-Straße 4; erneute Behandlung
---------------	--

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nach TOP 5 behandelt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. August 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Weiterhin werden folgende Befreiungen erteilt:

- Befreiung von der Festsetzung A 3 c) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 9 „Ludwig-Behr-Straße / Bockmayrstraße“, hinsichtlich der beantragten Höhen.
- Befreiung von der Festsetzung A 2. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 9 „Ludwig-Behr-Straße / Bockmayrstraße“, für die Überschreitung des Bauraumes durch die Kellertreppe.
- Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung in Bezug auf die Dachform der Fahrradgarage (Flachdach anstatt Satteldach).

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 15	Antrag auf Baugenehmigung für den 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 05. November 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.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

TOP 16 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.