



Gemeinde Tutzing

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

---

**Sitzungsdatum:** Dienstag, 11.01.2022  
**Beginn:** 17:07 Uhr  
**Ende:** 19:20 Uhr  
**Ort:** Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Barbara Doll  
Elisabeth Dörrenberg (bis 18:25 Uhr)  
Michael Ehgartner  
Stefan Feldhütter  
Stefanie Knittl  
Christine Nimbach (bis 19:30 Uhr)  
Thomas Parstorfer  
Florian Schotter  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Entschuldigt

Dr. Ernst Lindl

### Referenten

Stadtplaner Martin Büscher, (Zu TOP`s 4 und 5, öffentlicher Teil; von 17:07 Uhr bis 17:35 Uhr)  
Büscher Architekten

### Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg Gemeinderatsmitglied  
Claus Piesch Gemeinderatsmitglied

### Verwaltung

Nicole Gutmann  
Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |    |                                                                                                                                                                                                    |          |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1  | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften                                                                                                                                               | 2022/888 |
| 2  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse                                                                                                                      | 2021/889 |
| 3  | Bebauungsplan Nr. 76 "Brombergweg", Weiterführung; Sachstandsbericht                                                                                                                               | 2021/895 |
| 4  | Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 1; Weiterführung                                                                                                                          | 2021/896 |
| 5  | Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 145/30, Gemarkung Tutzing, Midgardstraße 16; erneute Behandlung                                                     | 2021/897 |
| 6  | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Treppenhauses, Fl. Nr. 618/54, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 10; Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens                                            | 2021/899 |
| 7  | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbau für Homeoffice und Doppelgarage, Fl. Nr. 772/13, Gemarkung Traubing, Im Ried 23            | 2021/902 |
| 8  | Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und zur Errichtung eines Ersatzbaus sowie zum Umbau des bestehenden Wohnteils in fünf Wohneinheiten, Fl. Nr. 11/0, Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6 | 2021/893 |
| 9  | Antrag auf isolierte Befreiung von der Tutzinger Ortsbausatzung zur Errichtung eines Einfahrtstores, Fl. Nr. 325/24, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 42 a                                     | 2021/894 |
| 10 | Stellplatzsituation der Discountmärkte an der nördlichen Hauptstraße und an der Lindemannstraße; Verhandlungen mit den Betreibern zur Nutzung als öffentliche Stellplätze; Sachstandsbericht       | 2021/901 |
| 11 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes                                                                                                                                                           | 2021/890 |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:07 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 21. Dezember 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 21. Dezember 2021 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3 Bebauungsplan Nr. 76 "Brombergweg", Weiterführung; Sachstandsbericht**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

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

### **TOP 4 Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 1; Weiterführung**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Stadtplaner Büscher zu den beabsichtigten Inhalten zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 1, zustimmend zur Kenntnis.

Das Büro Büscher und die Verwaltung werden beauftragt, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

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

|              |                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 5</b> | <b>Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 145/30, Gemarkung Tutzing, Midgardstraße 16; erneute Behandlung</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Dem Grunde nach steht der Bau- und Ortsplanungsausschuss der eingereichten Planung positiv gegenüber.

Aufgrund der vorliegenden, ungenauen Unterlagen, kann das Bauvorhaben hinsichtlich der Höhen und der Geländeänderung jedoch nicht abschließend beurteilt werden.

Der Bauwerber wird gebeten, die notwendigen Daten (Wandhöhe, Firsthöhe, Länge, Breite, Grundfläche, Höhenbezugspunkte, bestehendes Gelände, künftiges Gelände, etc.) nachzureichen.

Weiterhin wird darum gebeten, dass eine Darstellung eingereicht wird, in der das Bestandsgebäude mit der Planung überlagert wird, um die Geländeänderung und die Positionierung des Gebäudes im Gelände ersehen zu können.

Nach Vorlage dieser Unterlagen und Beurteilung durch das Planungsbüro Büscher, soll das Vorhaben im Bau- und Ortsplanungsausschuss nochmals vorgelegt werden.

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

|              |                                                                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 6</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Treppenhauses, Fl. Nr. 618/54, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 10; Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss bekräftigt seinen ablehnenden Beschluss vom 29. Juni 2021 und verweigert weiterhin das gemeindliche Einvernehmen zu dem gegenständlichen Bauvorhaben.

Begründung:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss teilt nicht die Auffassung des Landratsamtes Starnberg hinsichtlich des Einfügens und ist nach wie vor der Auffassung, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Begründung aus der Sitzung vom 29. Juni 2021 bleibt bestehen.

Der Ausschuss kann die Argumentation des Kreisbauamtes hinsichtlich der „Harmonie“ des Einfügens und dass m.u. hieraus keine städtebaulichen Spannungen entstünden, nicht nachvollziehen.

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

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Anbau für Homeoffice und Doppelgarage, Fl. Nr. 772/13, Gemarkung Traubing, Im Ried 23**

**Beschluss:**

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

Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Festsetzung des Bauraumes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Im Ried“ für die unterirdische Überschreitung des Kellers im südlichen Grundstücksbereich erteilt.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Keller äußerlich nicht in Erscheinung tritt. Nachbarliche Interessen sowie sonstige öffentliche Belange werden dadurch nicht berührt.

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

Frau 2. Bürgermeisterin Dörrenberg verlässt die Sitzung um 18:25 Uhr.

**TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und zur Errichtung eines Ersatzbaus sowie zum Umbau des bestehenden Wohnteils in fünf Wohneinheiten, Fl. Nr. 11/0, Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6**

**Beschluss:**

Die Fragen des Antrages auf Vorbescheid in der Fassung vom 30. November 2021 werden wie folgt beantwortet:

| Nr. | Frage                                                                                                                                                | Beschluss / Antwort                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.  | Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, wie im Lageplan dargestellt, einen Ersatzbau für Wohnzwecke zu errichten?                                      | Ja: 8 Nein: 1<br>➔ <b>Antwort: Ja</b> |
| 2.  | Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, wie in den Schnittskizzen dargestellt, den Ersatzbau mit ca. 6,41 m Wandhöhe und 35° Dachneigung zu errichten? | Ja: 8 Nein: 1<br>➔ <b>Antwort: Ja</b> |

|    |                                                                                                                                                                               |                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 3. | Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, den bestehenden Wohnteil von 5,86 m Wandhöhe auf 6,41 m anzuheben und gleichzeitig die Dachneigung von ca. 38,7° auf 35° zu reduzieren? | Ja: 8 Nein: 1<br>➔ <b>Antwort: Ja</b>       |
| 4. | Kann eine Abweichung der Abstandsflächen an der Nordseite über die Straßenmitte erteilt werden?                                                                               | Bauordnungsrecht (LRA), daher keine Antwort |
| 5. | Kann eine Abweichung der Abstandsfläche im nordöstlichen Teilbereich, wie im Lageplan M=1:100 dargestellt, erteilt werden?                                                    | Bauordnungsrecht (LRA), daher keine Antwort |

Das gegenständliche Bauvorhaben tangiert mehrere Festsetzungen der Tutzinger Ortsbausatzung, für die seitens des Bauwerbers Befreiungen beantragt wurden. Diese werden wie folgt behandelt:

### 1. Befreiung Tiefgarage (Art. 7 Abs. 1 Satz 2 Tutzinger Ortsbausatzung)

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 2 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass keine Tiefgarage errichtet werden muss und die notwendigen fünf Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können.

#### Begründung:

Die Argumentation und Begründung des entsprechenden Antrages auf Befreiung sind schlüssig und nachvollziehbar. Sowohl aus technischen Gründen als auch aus den Gründen des Geh- und Fahrtrechts im westlichen Bereich und der verlaufenden Schmutzwasserleitung im östlichen Bereich, erscheint der Bau einer Tiefgarage kaum möglich.

Nach Auffassung des Ausschusses sollten jedoch die Stellplätze auf dem ebenfalls im Eigentum der Bauwerberin befindlichen Nachbarflurnummer 10/1 in einem zu errichtenden Garagenstadel mit dinglicher Sicherung oder im Erdgeschoss des Neubaus integriert werden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9**

### 2. Befreiung stillgelegte, für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Gebäude (Art. 8 Ziffer 1. Tutzinger Ortsbausatzung)

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt eine Befreiung von Art. 8 Ziffer 1. der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass für das gesamte Gebäude (Neubau und Bestand) die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von drei auf fünf erhöht werden kann.

Begründung:

Das Baugrundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt, so dass ein Ersatzbau des ehem. landwirtschaftlichen Teils aus der umgebenden Bebauung heraus voraussichtlich genehmigungsfähig ist, soweit die Abstandsflächen dies zulassen.

Die Gemeinde Tutzing ist auch aus Gründen der Ortsplanung und des Ortsbildes bestrebt, den ländlichen Charakter des alten Ortskerns von Traubing mit bäuerlichen geprägten Kubaturen von Hofstellen zu erhalten.

Durch die großen Gebäude entstehen jedoch große Wohnflächen. Bei zu wenigen Wohneinheiten würden die Flächen der einzelnen Wohnungen so groß sein, dass sie kaum vermietbar wären und nicht gewünschte Luxuswohnungen entstehen würden. Bei mehr Wohneinheiten entstehen kleinere Wohnungen, die günstiger auf dem Markt angeboten werden können, was aus Sicht der Gemeinde vorteilhaft ist.

Im Rahmen der Änderung der Ortsbausatzung soll der gegenständliche Artikel überarbeitet werden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9**

**3. Befreiung Festsetzung Gewerbe im Erdgeschoss  
(Art. 8 Ziffer 2. Tutzinger Ortsbausatzung)**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von Art. 8 Ziffer 2. der Tutzinger Ortsbausatzung hinsichtlich einer Wohnnutzung anstatt gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss nicht zu.

Begründung:

Zur Erhaltung des Gebietscharakters in dem gegenständlichen, ländlich geprägten Ortskern von Traubing, kann einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9**

|              |                                                                                                                                                                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 9</b> | <b>Antrag auf isolierte Befreiung von der Tutzinger Ortsbausatzung zur Errichtung eines Einfahrtstores, Fl. Nr. 325/24, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 42 a</b> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 01. Dezember 2021 wird zugestimmt.

Gleichzeitig wird eine isolierte Befreiung von der Art. 7. Abs. 2 Satz 3 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend erteilt, dass das beantragte Einfriedungstor ohne Stauraum zum öffentlichen Straßenraum hin errichtet werden kann.

Auflagen:

Das beantragte Einfriedungstor ist bereits bei der Errichtung mit einer Funkfernsteuerung zu versehen.

Nach Möglichkeit ist das Einfriedungstor nicht in geschlossener Bauweise auszuführen.

Begründung:

Die Tutzinger Ortsbausatzung beinhaltet in der Begründung bereits die Möglichkeit einer entsprechenden Ausnahme, wenn eine Funkfernsteuerung eingebaut wird. Nach dem Stand der heutigen Technik sind diese Funkfernsteuerungen so ausgelegt, dass eine unmittelbare Einfahrt auf das Grundstück erfolgen kann und es zu keiner Behinderung des Verkehrs auf der viel befahrenen Traubinger Straße kommt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9**

|               |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 10</b> | <b>Stellplatzsituation der Discountmärkte an der nördlichen Hauptstraße und an der Lindemannstraße; Verhandlungen mit den Betreibern zur Nutzung als öffentliche Stellplätze; Sachstandsbericht</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Frau erster Bürgermeisterin Greinwald und der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, dass Frau erste Bürgermeisterin Greinwald die bereits begonnenen Verhandlungen mit den Betreibern der Discount-Märkte dahingehend weiterführt, dass deren Stellplätze nach Geschäftsschluss, sowie an Wochenenden und Feiertagen, der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können.

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| <b>TOP 11</b> | <b>Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes</b> |
|---------------|-------------------------------------------------|

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.