Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	**Dienstag, 05.04.2022**
Beginn:	19:10 Uhr
Ende	21:30 Uhr
Ort:	Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Barbara Doll
Elisabeth Dörrenberg
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Ludwig Horn
Stefanie Knittl
Caroline Krug
Dr. Franz Matheis
Christine Nimbach (Ab 18:25 Uhr; bis 20:30 Uhr)
Thomas Parstorfer
Bernd Pfitzner
Claus Piesch
Florian Schotter
Verena von Jordan-Marstrander
Dr. Thomas von Mitschke-Collande
Dr. med. Joachim Weber-Guskar
Flora Weichmann

Entschuldigt

Dr. Ernst Lindl
Georg Schuster

Referenten

Stadtplanerin Lydia Knözinger-Ehrl (Zu TOP 6, öffentlicher Teil; 19:30 Uhr bis 20:45 Uhr)
Stadtplaner Georg Stahl (Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 19:10 Uhr - 20:10 Uhr

Verwaltung

Christian Wolfert

Marlene Greinwald Erste Bürgermeisterin	Christian Wolfert Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften	**2022/030**
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	**2022/031**
3	Antrag vom 24. Januar 2022 auf Anpassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Siedlung Fischerbuchet" im Bereich der Fl. Nr. 824/29, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses; Billigungsbeschluss	**2022/008**
4	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 81 „Schulstraße Traubing“, Fl. Nr. 1807 (Teilfläche), Gemarkung Traubing, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	**2022/964**
5	25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schulstraße“, Gemarkung Traubing; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	**2022/992**
6	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Mitterfeld" für den Bereich der Fl. Nrn. 478 und 478/2 Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss	**2022/946**
7	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg“ für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 und Teilflächen der Fl. Nrn. 379/2, 379/3 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss	**2022/011**
8	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes	**2022/032**

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 19:10 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 08. März 2022 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass für den Tagesordnungspunkt

- TOP 4: Sanierung Mittelschule Tutzing, Auftragsvergabe Statiker

aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08. März 2022 der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Antrag vom 24. Januar 2022 auf Anpassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Siedlung Fischerbuchet" im Bereich der Fl. Nr. 824/29, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses; Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Siedlung Fischerbuchet“, 6. Änderung, auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planung und Eckdaten (Anpassung Bauraum und Höhenfestsetzung, Neubewertung Schallschutzanforderungen Bahn und Hochwasserschutzanforderungen, neue Festsetzung GF / GR /
Nutzungsmischung mit hohem Gewerbeanteil, Regelung Stellplatzbedarf, etc.).

Der Gemeinderat sieht sowohl die Variante 2 als auch die Variante 4 zustimmungsfähig.

Um dem Umweltgedanken Rechnung zu tragen, sollen in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung, Baumpflanzung, wasserdurchlässigen Belägen und nach Möglichkeit Photovoltaik aufgenommen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Das Planungsbüro Reinhard + Partner, München wird mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

Das weitere Bebauungsplanverfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, wird an den Bau- und Ortsplanungsausschuss übertragen.

einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

TOP 4	**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 81 „Schulstraße Traubing“, Fl. Nr. 1807 (Teilfläche), Gemarkung Traubing, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, der damals gebilligten Unterlagen, um in Folge des Beteiligungsverfahrens die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und des Bebauungsplanes zu beschließen.

einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

TOP 5	**25. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schulstraße“, Gemarkung Traubing; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, der damals gebilligten Unterlagen, um in Folge des Beteiligungsverfahrens die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

TOP 6	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 23. November 2021 lag in der Zeit vom 19. Januar 2022 bis einschließlich 18. Februar 2022 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Nr. 4, §§ 2,3 PlanSiG).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger 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:

- Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 01.02.2022

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Abwasserverband Starnberg See; Schreiben vom 03.02.2022 (incl. 27.03.2019)

Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Tutzing mit dem Schreiben vom 18.01.2022 die Unterlagen zu obigen Bauleitverfahren zugesandt. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.03.2019 und haben den Entwurf vom 29.11.2021 zur Kenntnis genommen. Der Abwasserverband weist daraufhin, dass beim Versickern von Niederschlagswasser die Fachkundigenstelle für Wasserwirtschaft, LRA Starnberg zuständig ist. Weitere Hinweise, Bedenken und Anregungen bringen wir nicht vor.	Mit Mail vom 13.07.2021 hat die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft gegenüber dem Abwasserverband folgende Mitteilung gemacht: *„Mit dem Ergebnis des Sickertestes mit einem Bodendurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von 4,39 x 10-6 m/s an der Stelle der geplanten Sickereinrichtung ist die gesicherte Erschließung hinsichtlich des Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Aufgrund des schlechten Bodendurchlässigkeitsbeiwertes werden allerdings höhere Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung gestellt (Vorlage von hydraulischen Berechnungen, etc).“* Die Erschließung des Grundstücks gilt als gesichert.

Untere Immissionsschutzbehörde, LRA Starnberg; Schreiben vom 10.02.2022

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:	
1. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros EM Plan vom 21.11.2020 erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: • Bei einer teilweise offenen Ausführung der Tiefgarage wird das Spitzenpegelkriterium in der Nachtzeit z.T. erheblich überschritten. Der Beurteilungspegel hält den Immissionsrichtwert nachts am Immissionsort auf der Fl.Nr. 468/3 knapp ein. In der Tageszeit werden die Immissionsrichtwerte sowohl für den Spitzenpegel als auch für den Beurteilungspegel sicher eingehalten. • Zur Vermeidung der Spitzenpegelüberschreitung nachts ist laut schalltechnischer Untersuchung eine Einhausung der Tiefgarage erforderlich. Für die Beurteilungspegel ergibt sich dadurch ebenfalls eine Reduzierung, so dass jetzt die Immissionsrichtwerte tags und nachts sicher unterschritten werden. • Die Tiefgaragenzufahrt wird nicht überdacht ausgeführt und wurde daher auch in der Untersuchung offen gerechnet.	Kenntnisnahme
2. Mit der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass es durch die Tiefgarage insbesondere an dem sehr nah gelegenen Wohnhaus auf Fl. Nr. 468/3 zu keinen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen kommt. Insbesondere bei einer kompletten Überdeckung der Tiefgarage können die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch nachts sicher eingehalten werden. Gemäß der vorliegenden Bebauungsplanfassung wird die Tiefgarage komplett eingehaust ausgeführt. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist damit	Kenntnisnahme

Genüge getan. Hinweis: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung liegen auf der sicheren Seite, da für die Berechnungen sieben Stellplätze angesetzt wurden. Gemäß Punkt 6.4 der Begründung sind in der Tiefgarage jedoch nur fünf Stellplätze vorgesehen. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl wirkt sich mindernd auf die Beurteilungspegel aus (ca. 1,5 dB(A)).	
3. Möchte die Gemeinde den Schallschutz gegenüber der Fl. Nr. 468/3 weiter verbessern, so kann auch die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt werden. Im Sinne der Lärmminimierung erscheint dies aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfehlenswert, ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Bei der Festsetzung A 5.3 handelt es sich um eine Empfehlung. Dies entspricht nicht dem Charakter einer Festsetzung. Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist entweder ohne Empfehlung festzusetzen oder als Empfehlung in die Hinweise aufzunehmen. Die Begründung (drittletzter Absatz) ist entsprechend zu ändern.	Der Anregung wird umfänglich gefolgt. Die Festsetzung der Tiefgaragen-Einhausung wird wie folgt geändert: *Die Einhausung der Tiefgarage ist zulässig. Die Länge der Einhausung darf an der Grundstücksgrenze max. 9 m betragen.* […] Die Empfehlung der Einhausung wird in den Hinweisen ergänzt. Die Begründung wird entsprechend geändert.
4. Der Gemeinde wird nahegelegt, die Berechnungsansätze der schalltechnischen Untersuchung, die sich maßgeblich auf die Höhe des Beurteilungspegels auswirken, im Bebauungsplan unter Ziffer A 5.3 festzusetzen: *„Notwendige Entwässerungsrinnen sind lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten. Die Fahrbahnoberfläche ist zu asphaltieren, zu betonieren oder mit einem ebenen Pflaster auszuführen. Die Steigung der nicht eingehausten Zufahrt darf 8 % nicht überschreiten.“*	Gemäß den der Gemeinde vorliegenden Entwurfsunterlagen ist eine Rampenneigung von mind. 15% voraussichtlich sogar etwas steiler notwendig, damit die Tiefgarage städtebaulich nicht in Erscheinung tritt und unterhalb der Geländeoberfläche verbleibt. Da die Tiefgaragenrampe damit eine deutlich steilere Neigung, als in der schalltechnischen Untersuchung angenommen, benötigt, ist eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse der Überarbeitung werden entsprechend in der Satzung ergänzt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zu den Entwässerungsrinnen und der Fahrbahnoberfläche werden in der Satzung ergänzt.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 11.02.2022

Zum genannten Bebauungsplan hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange bereits mit dem Schreiben vom 06.03.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme wurde nach unserer Einschätzung ausreichend gewürdigt. Das Zulassen höherer Gebäude als flächensparendes Mittel, Wohnraum zu ermöglichen, wird von unserer Seite ausdrücklich begrüßt. Weitere Hinweise oder Einwendungen werden nicht vorgetragen.	Kenntnisnahme

Kreisbauamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 18.02.2022 (Eingang am 24.02.2022)

Die Gemeinde plant anscheinend ein sehr konkretes Vorhaben. Wir empfehlen, entweder das vom Gesetzgeber bereitgestellte Verfahren (V+E Plan) oder zumindest eine Festsetzungstechnik, die das Vorhaben konkret abbildet, zu wählen.	Verschiedene Möglichkeiten zur Erweiterung des Bestandgebäudes wurden im Gemeinderat intensiv diskutiert. Vor allem die Erhaltung des Bestandsgebäudes in seiner typischen Eigenart (bauliche Gestaltung, Höhenversatz, etc.) und die vorwiegend unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sind für die Gemeinde wichtige städtebauliche Ziele. Damit können neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den Ausbau des Dachgeschosses zugleich attraktive Gartenflächen erhalten werden, so dass der Ortscharakter bestehen bleibt. Allerdings ist die Planung noch nicht so hinreichend konkret, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB das geeignete Instrument für die 3. Änderung darstellt. Die Gemeinde nimmt die Anregung zu Vorhaben- und Erschließungsplänen jedoch für die Zukunft auf und wird diese Möglichkeit bei weiteren Bebauungsplänen gerne in Betracht ziehen. Mit der vorliegenden

Die Reduzierung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,3 H bedarf einer sehr speziellen städtebaulichen Begründung. Ohne die konkrete Darlegung des städtebaulichen Ziels einer Engstellung in Abwägung der Belange des Nachbarn wird diese Festsetzung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.	Bebauungsplanänderung können die entscheidenden Festsetzungen getroffen werden, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umzusetzen. Der Einwand zur Abstandsflächenverkürzung von 0,3 H wird berücksichtigt und durch eine neue Festsetzungssystematik gewürdigt. Für eine Erleichterung des Vollzugs werden die Abstandsflächen neu wie folgt geregelt: *Durch die nach Festsetzung A 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.2 ff festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden innerhalb des Geltungsbereiches Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO erforderlich, zulässig sind.* Die Hinweise werden wie folgt ergänzt: *Die Satzung der Gemeinde über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe findet keine Anwendung.* Die Abstandsflächen von 0,4 H werden durch das Bestandsgebäude nach Süden und Norden vollständig eingehalten. Im Westen und Osten kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der jeweiligen Grundstücksgrenzen durch die Giebelspitzen des Bestandsgebäudes. Mit der ursprünglichen Regelung der Abstandsflächen von 1 H und an max. zwei Gebäudeseiten (nicht länger als 16 m) 0,5 H konnten die Abstandsflächen im Osten und Westen auf dem Grundstück eingehalten werden.

Eine Überlappung von Abstandsflächen ist nicht gegeben, da die Abstandsflächen der östlichen Nachbarbebauung gem. den Bauantragsunterlagen von 2006 noch einen Abstand von ca. 2 m zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Durch die geplante Abgrabung der TG-Rampe tritt die östliche Hauswand zukünftig nach unten mehr in Erscheinung. Dadurch ergibt sich für den Nachbarn jedoch keine zusätzliche Verschattung.

Im Westen könnte theoretisch eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes (Ausgleich des bestehenden Rücksprungs) zu einer tieferen Abstandsfläche auf der privaten Zufahrt führen, auf der ohnehin keine Bebauung möglich ist, somit ist auch keine Minderung von Baurecht gegeben.

Wie in der Begründung bereits dargelegt sind die Belange der östlich und westlich angrenzenden Nachbarn hinsichtlich der nachbarlichen Schutzziele wie ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung und sozialer Friede nicht negativ betroffen, da sich an der bestehenden max. Höhe des Bestandsgebäudes nur eine minimale

	Änderung ergibt, die einen Vollwärmeschutz des bestehenden Daches zulässt. Dies ist durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen auf max. Höhen ü. NHN gem. Vermessung des Bestandes eindeutig geregelt. Die Erhöhung liegt mit ca. 15 cm gegenüber den Höhenmaßen aus der Vermessung noch unter der zulässigen Höhe von bis zu 30 cm für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 4a BayBO. In Abwägung aller Belange betrachtet die Gemeinde daher die Regelung der Abstandsflächen als vertretbar, um die Ziele das Bestandsgebäude zu erhalten, zusätzlichen Wohnraum durch den Ausbau des Dachgeschosses zu schaffen und zum Erhalt des Ortsbildes mit großen Gartenflächen den ruhenden Verkehr vorwiegend unterirdisch unterzubringen. Hierzu werden in der Begründung die Darstellungen der Abstandsflächen des Bestandes (gem. BayBO vor Novellierung von 2021 und aktuell gültiger BayBO) und der zukünftigen Planung nach Art. 6 BayBO mit 0,4 H ergänzt und entsprechend erläutert.
1. Der in der **Festsetzung A 3.1.1** verwendete Begriff „Bestandsgebäude“ ist rechtlich zu unbestimmt und damit unzulässig. Es empfiehlt sich in der Planzeichnung eine Fläche für die Außentreppe zu definieren und die zulässige Grundfläche in einer absoluten Zahl zu regeln, um einen unnötigen bürokratischen Aufwand zu vermeiden. Die Ausnahmeregelung mit der Festsetzung A 4.2.1 wäre dann überflüssig.	Der Empfehlung wird gefolgt. Die Ausnahmeregelung von der Baugrenze A 4.2.1 für die Außentreppe in die Tiefgarage wird modifiziert und gilt nur noch für ein Vordach über der Außentreppe mit den Abmessungen 1,5 m x 5 m, gem. den Abmessungen für untergeordnete, eingeschossige Bauteile nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO. Die Festsetzung A 3.1.1 wird wie folgt angepasst: *Für eine eingeschossige Außentreppe (vom Erdgeschoss) in die Tiefgarage wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt. Die Außentreppe inkl. Treppengeländer ist als Bauteil der Tiefgarage innerhalb der Fläche für Tiefgarage gem. A 5.2 zulässig.*
2. In der **Festsetzung A 3.1.2** ist die genannte Rechtsgrundlage *„§ 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB“* anzupassen. Dies als	Der Empfehlung wird gefolgt, die redaktionelle Änderung in A 3.1.2 wird wie folgt ergänzt:

lediglich redaktionelle Änderung.	[…] *durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen* […]
3. In der **Festsetzung A 4.3** ist der Einleitungssatz zu ergänzen, wie folgt: *„(…) vom Bauordnungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2a BauGB wie folgt (…)“* zu ergänzen und in der Begründung kurz zu erläutern.	Durch die Neuregelung der Abstandsflächen ist die Anregung hinfällig, siehe oben.
4. Es wird um Prüfung der abweichenden Abstandsflächenregelung aus der **Festsetzung A 4.3.2** mit der Planzeichnung gebeten. Welche Abstandsfläche soll in dem übrigen, nicht gekennzeichneten Bereich der Planzeichnung gelten?	Für eine Erleichterung des Vollzugs werden die Abstandsflächen nun wie folgt geregelt: *Durch die nach Festsetzung A 4.2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.2 ff festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden innerhalb des Geltungsbereiches Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO erforderlich, zulässig sind.* Die Hinweise werden wie folgt ergänzt: *Die Satzung der Gemeinde über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe findet keine Anwendung.* Hierzu wird in der Begründung eine detaillierte Darstellung der Abstandsflächen des Bestandes und der zukünftigen Planung nach Art. 6 BayBO mit 0,4 H ergänzt und entsprechend ausgeführt.
5. **A 5.4** verfehlt u.E. einen städtebaulichen Sinn. Nebenanlagen sind zwar in ihrer Größe begrenzt, die Anzahl aber über die vage GRZ von 0,8 wie auch die Abstände untereinander über Art. 6 Abs. 7 BayBO nahezu unbegrenzt. Ist das so gewollt?	Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: *Es ist maximal eine* Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO […]
6. Wir bitten in der Festsetzung A 5.5 vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.	Der Anregung wird gefolgt.
7. Wir regen an, in der **Festsetzung A 8.1** auf den eindeutig bestimmten Zeitpunkt der	Der Anregung wird gefolgt.

„*Nutzungsaufnahme*“ und nicht auf den „*Einzug*“ abzustellen.	
8. Nach Festsetzung A 6.2.1 sind jeweils an der Südseite und Nordseite zwei Dachaufbauten zulässig. Die Festsetzung widerspricht jedoch Festsetzung A 1.2.1, da hier an der Nordseite nur ein Dachaufbau zulässig sein soll. Im Übrigen halten wir die Festsetzung für rechtlich unzulässig, da das gestalterische Ziel der Begrenzung der Dachaufbauten durch zusätzliche Bestandsaufbauten konterkariert wird. Sobald neue Aufbauten fertiggestellt sind, fallen diese übrigens wieder unter A 6.2.1 Satz 3 (!) und es können erneut Gauben errichtet werden (A 6.2.1 Satz 1).	Der Einwand zu Festsetzung A 6.2.1 kann nur bedingt nachvollzogen werden. Ziel der Festsetzungen A 6.2 ff ist die Regelung der baulichen Gestaltung des Dachausbaus mittels Schleppgauben oder Quergiebeln. Darüber hinaus sind mit den getroffenen Festsetzungen auch Fassadenrücksprünge und eine Schleppgaube auf der Nordseite auf dem östlichen Gebäudeteil 2 als zweite Gaube ohne Plandarstellung möglich. Der Bebauungsplan will eine gewisse Flexibilität ermöglichen, wie der Dachausbau des Bestandsgebäudes ausgeführt werden kann, da die abschließende Gestaltung des Dachgeschosses noch offen ist. Für eine Erleichterung des Vollzugs werden die Bedenken gewürdigt und die Dachaufbauten textlich neu geregelt. Auf eine Festsetzung der Dachaufbauten im Plan wird verzichtet: *Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:* *Im westlichen Gebäudeabschnitt 1 gem. A 3.2.1:* • *Auf der Nordseite ist eine Schleppgaube oder ein Quergiebel mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig. Alternativ sind auch zwei Fledermausgauben mit einer Breite von jeweils max. 3,5 m zulässig.* • *Auf der Südseite ist eine Schleppgaube oder ein Quergiebel mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig. Zusätzlich ist eine Fledermausgaube mit einer Breite von max. 2,8 m zulässig. Alternativ sind auch zwei Fledermausgauben mit einer Breite von jeweils max. 3,5 m zulässig.* *Im östlichen Gebäudeabschnitt 2 gem. A 3.2.2:* • *Auf der Nordseite ist eine Schleppgaube bis zu einer Breite von 7,9 m zulässig. Die max. Wandhöhe gem. A 3.2.2 ist zu beachten. Alternativ ist auch eine Fledermausgaube mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig.* • *Auf der Südseite ist im Dachgeschoss ein*

	Fassadenrücksprung von bis zu 1,8 m gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse über eine Breite von 7,9 m zulässig. Die max. Wandhöhe gem. A 3.2.2 ist zu beachten. Alternativ ist eine Schleppgaube oder ein Quergiebel mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig oder auch eine Fledermausgaube mit einer Breite von max. 3,5 m. *Die Dachneigung von Dachaufbauten darf max. 25° betragen. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mind. 1,3 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.* Die Begründung wird zur besseren Verständlichkeit entspr. ergänzt.
9. Nicht nachvollziehbar ist die Festsetzung A 3.1.1. Die hier zulässige Erhöhung der GR um 30 qm übersteigt weit die entstehende Grundfläche die sich aus A 4.2.1 mit 14 qm errechnen lässt. Die zulässige GR der Außentreppe sollte auch mit qm-Angaben festgesetzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Für die Außentreppe wird neu eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt, damit sind auch mögliche Antritts- oder Zwischenpodeste erfasst. Die Festsetzung A 3.1.1. wird wie folgt geändert: *Für eine eingeschossige Außentreppe (vom Erdgeschoss) in die Tiefgarage wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m festgesetzt. Die Außentreppe inkl. Treppengeländer ist als Bauteil der Tiefgarage innerhalb der Fläche für Tiefgarage gem. A 5.2 zulässig.* Die Festsetzung A 5.2 wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt: *[…] sowie dazugehörige Bauteile (z.B. Treppen) […]*
10. Bedarf es tatsächlich für Gartenhäuser eine Wandhöhe von 3 m?	Nebenanlagen dürfen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO bis zu einer Höhe von 3 m ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Eine Reduzierung der zulässigen Höhenentwicklung stellt für die Gemeinde in diesem Falle kein städtebauliches Ziel dar. Daher wird die Festsetzung beibehalten und um die Regelung der Höhe von Dächern gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO ergänzt.
11. Um das planerisch gewünschte Ziel zu erreichen, bedarf es in A 1.2.1 das Wort „nur“.	Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund der Neuregelung der Dachaufbauten entfällt die Plandarstellung für Pultdach und damit auch die Abgrenzung der baulichen Gestaltung. Die Dachaufbauten werden neu nur noch

	textlich geregelt.
12. Festsetzung A 6.2.2: Um gegenläufige Pultdachgauben auszuschließen (Hochpunkt der Gaube nicht am Schnittpunkt mit der Dachfläche des Hauptgebäudes), empfehlen wir den üblichen Begriff „Schleppgaube“ zu verwenden.	Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Mit der Ausrichtung des Planzeichens als Pfeil wurde die Neigungsrichtung des Pultdaches eindeutig geregelt. Somit kann der Hochpunkt des Pultes nur am Schnittpunkt mit der Dachfläche des Hauptgebäudes liegen. Eine gegenläufige Pultdachgaube ist damit eindeutig ausgeschlossen. Durch die Neuregelung der Dachaufbauten entfällt die Plandarstellung für Pultdach. Die Dachform wird nun textlich wie folgt geregelt: *„Schleppgauben und Quergiebel sind nur mit einem zum First des Hauptdaches aufsteigendem Pultdach (Hochpunkt der Gaube am Schnittpunkt mit der Dachfläche des Hauptgebäudes) zulässig. Gegenläufige Pultdachgauben oder -giebel sind unzulässig“*
Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 22.03.2019 hinausgehen.	Kenntnisnahme

Der Gemeinderat billigt unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“, Fl. Nrn. 478 und 478/2 der Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 05. April 2022 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19

TOP 7	**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg“ für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 und Teilflächen der Fl. Nrn. 379/2, 379/3 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss**

Beschluss:

Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen:

Der Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 15. Februar 2022 lag in der Zeit vom 04. März 2022 bis einschließlich 18. März 2022 öffentlich aus (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Nr. 4, §§ 2, 3 PlanSiG).

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:

- LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 07.03.2022
- Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 10.03.2022
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten; Weilheim i.OB; Schreiben v. 14.03.2022
- Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 16.03.2022
- LRA Starnberg, Kreisbauamt; Schreiben vom 28.03.2022

Folgende Behörden /Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Amt f. Digital. Breitband u. Vermessung Landsberg a. Lech

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Keine Stellungnahmen eingegangen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- Keine Stellungnahmen eingegangen

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg" in der Fassung vom 05. April 2022.

mehrheitlich beschlossen Ja: 18 Nein: 1 Anwesend: 19

Frau Gemeinderätin Nimbach verlässt die Sitzung um 20:30 Uhr

TOP 8 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.