Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	**Dienstag, 26.04.2022**
Beginn:	17:03 Uhr
Ende	18:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	
Barbara Doll	ab 17:10 Uhr
Michael Ehgartner	
Stefan Feldhütter	
Caroline Krug	ab 17:20 Uhr
Dr. Ernst Lindl	ab 17:05 Uhr
Thomas Parstorfer	ab 17:25 Uhr
Florian Schotter	
Dr. med. Joachim Weber-Guskar	

Entschuldigt

Stefanie Knittl
Christine Nimbach

Verwaltung

Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Referenten

Architekt Christian Schwander, Planungsverband	Zu TOP`s 3 und 4, öffentlicher Teil; von 17:03 Uhr bis 17:20 Uhr

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften	**2022/043**
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	**2022/044**
3	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich Fl. Nrn. 468/10; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss	**2022/991**
4	10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schnupfenwiesen" für den Bereich der Fl. Nr. 251/2 der Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss	**2022/075**
5	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 2, Gemarkung Tutzing; Aufstellungsbeschluss; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat	**2022/062**
6	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 16; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 30. März 2022 zur beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	**2022/064**
7	Antrag auf Baugenehmigung zur Teil-Gartenmauer und zum Teil-Stabgitterzaun für Außenanlagen zu Fischereibetrieb mit Verkaufsladen und Betriebswohnung, Fl. Nr. 767/7, Gemarkung Tutzing, Lindenallee 4	**2022/058**
8	Antrag auf Vorbescheid zur Veränderung der Wohnungsgrößen eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, ohne Veränderung der Gesamtwohnfläche und der Gebäudehülle, Fl. Nr. 1741/44, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 3	**2022/065**
9	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Fl. Nr. 344/18, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 53	**2022/048**
10	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garge für die Erweiterung der Tiefgarage um einen Wendebereich, Fl. Nr. 205/106, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 121	**2022/078**
11	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage für die Erweiterung der Tiefgarage um einen Wendebereich, Fl. Nr. 205/108, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 123	**2022/079**
12	Antrag auf isolierte Befreiungvon den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 – „Hauptstraße / Waldschmidtstraße - Villa Trutz“, 1. Änderung, zur Erstellung einer Überdachung des Stellplatzes und darin integriert eine Unterstellfläche für Gartengeräte, Fl. Nr. 308/1, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße 8	**2022/059**
13	MItteilungen und Anfragen, Verschiedenes	**2022/045**

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 22. März 2022 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Anwesend: 6

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

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

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Dr. Lindl erscheint zur Sitzung um 17:05 Uhr.

TOP 3 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich Fl. Nrn. 468/10; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Beschluss:

Bedenken oder Anregungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht eingegangen.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich der Fl. Nr. 468/10, Gemarkung Tutzing, mit Begründung in der Fassung vom 26. April 2022 als Satzung.

einstimmig beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Anwesend: 7 Befangen: 1

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

Frau Gemeinderätin Doll erscheint zur Sitzung um 17:10 Uhr.

TOP 4 — 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schnupfenwiesen" für den Bereich der Fl. Nr. 251/2 der Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den ausgearbeiteten Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“ für den Bereich der Fl. Nr. 251/2 der Gemarkung Tutzing samt Begründung in der Fassung vom 26. April 2022.

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: 8

TOP 5 — 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 2, Gemarkung Tutzing; Aufstellungsbeschluss; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum“, Teilbebauungsplan 2 auf der Grundlage des Antrages auf Bebauungsplanänderung vom 24. April 2022.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird die Verwaltung beauftragt.

Der Bebauungsplanentwurf soll bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 03. Mai 2022 vorgelegt werden, so dass der Gemeinderat neben dem Aufstellungsbeschluss ebenfalls den Billigungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf fassen kann.

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

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

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Frau Gemeinderätin Krug erscheint zur Sitzung um 17:20 Uhr.
Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:25 Uhr.

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 16; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 30. März 2022 zur beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss bekräftig seinen Beschluss vom 23. November 2021 und versagt weiterhin das gemeindliche Einvernehmen.

Die Gemeinde Tutzing fügt ergänzend zu den genannten Begründungen an, dass durch die unterirdische Vergrößerung des Kellers möglicherweise hydrogeologische Probleme bei der Ableitung des Hangwassers entstehen könnten.

Die zunehmende Versiegelung im Bereich des Moränenhügels führt zu Problemen in der unterirdischen Wasserableitung, so dass zunehmend bei Starkregen Keller unter Wasser stehen. Durch größere Keller wird die unterirdische Versiegelung noch verstärkt, so dass die problematische Situation in diesem Bereich noch verstärkt wird.

mehrheitlich abgelehnt Ja: 4 Nein: 6 Anwesend: 10

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung zur Teil-Gartenmauer und zum Teil-Stabgitterzaun für Außenanlagen zu Fischereibetrieb mit Verkaufsladen und Betriebswohnung, Fl. Nr. 767/7, Gemarkung Tutzing, Lindenallee 4**

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 28. März 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird für den bestehenden Stabmattenzaun aus Metall im westlichen Bereich und den beantragten Stabmattenzaun aus Metall im südlichen Bereich eine Befreiung von Art. 5 der Tutzinger Ortsbausatzung erteilt.

Begründung:

Die Mauer entlang der Erlenstraße ist mit einer Höhe von 1,04 m so niedrig, dass die Einsicht in das Grundstück gegeben ist und die Mauer optisch nicht beschränkend wirkt, die Mauer wirkt aufgrund der Lage an der Straße auch nicht in die Landschaft.

Der grün eloxierte Stabmattenzaun aus Metall wirkt filigraner als ein massiver Zaun aus Holz wie z.B. Staketenzaun. Insofern ist der Stabmattenzaun optisch vorteilhafter für den planungsrechtlichen Außenbereich und das Landschaftsschutzgebiet zu werten.

In näherer Vergangenheit hat die Gemeinde Tutzing bereits mehrfach isolierte Befreiungen von Art. 5 der Tutzinger Ortsbausatzung für Metallzäune erteilt, so dass keine Präzedenzwirkung hiervon ausgeht. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 8	**Antrag auf Vorbescheid zur Veränderung der Wohnungsgrößen eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, ohne Veränderung der Gesamtwohnfläche und der Gebäudehülle, Fl. Nr. 1741/44, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 3**

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 23. März 2022 gestellte Frage wird wie folgt beantwortet:

Frage	*Beschluss → Antwort*
Ist es planungsrechtlich zulässig, die Raumzuschnitte des Hüttenpeterhofs so zu verändern, dass künftig eine Wohnfläche von 104 m² und eine zweite Wohnfläche von 115 m² entsteht?	**Ja: 0 Nein: 10** **➔ Antwort: Nein**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Begründung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 „Ilkahöhe“ sieht in der Festsetzung 1. für die Fl. Nr. 1773 eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vor. Eine Einliegerwohnung liegt dann vor, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung und wesentlich kleiner ist.

Bei einem Zuschnitt der Wohnungen von 104 m² und 115 m² liegt eine deutliche Unterordnung der kleineren Wohnung zu der größeren Wohnung aus Sicht der Gemeinde Tutzing nicht vor.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Fl. Nr. 344/18, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 53

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 27. Februar 2022 gestellten Fragen werden mit „Ja“ beantwortet.

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 27. Februar 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garge für die Erweiterung der Tiefgarage um einen Wendebereich, Fl. Nr. 205/106, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 121

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 07. April 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 11	Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage für die Erweiterung der Tiefgarage um einen Wendebereich, Fl. Nr. 205/108, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 123

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 07. April 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 12	Antrag auf isolierte Befreiungvon den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 – „Hauptstraße / Waldschmidtstraße - Villa Trutz“, 1. Änderung, zur Erstellung einer Überdachung des Stellplatzes und darin integriert eine Unterstellfläche für Gartengeräte, Fl. Nr. 308/1, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße 8

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung wird abgelehnt.

Begründung:

Der Bebauungsplan sieht für den gegenständlichen Bereich einen offenen Stellplatz vor. Gegenwärtig werden Hauptgebäude und die bauliche Anlage der Wärmepumpe räumlich durch den offenen Stellplatz getrennt, so dass eine Sichtschneise entsteht, die seitens des Ausschusses positiv betrachtet wird.

Die Überbauung des Stellplatzes mit einem Carport mit Satteldach der zusätzlich noch teilweise geschlossen wird, würde zu einem geschlossenen Riegel aus Hauptgebäude, Doppelgarage, Carport und Wärmepumpe führen. Weiterhin würde mit dem Satteldach ein dritter Giebel entstehen. Aus den genannten Gründen konnte der Ausschuss einer isolierten Befreiung nicht zustimmen.

Soweit der Carport in filigraner Bauweise, gänzlich offen und mit Flachdach ausgeführt werden würde, so dass die Sichtschneise offen bleibt und möglichst wenig beschränkt wird, wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Durch das Flachdach und in offener Bauweise würde auch die Riegelwirkung verringert.

Es wird darauf hingewiesen, auch in Bezug auf den geschlossenen Bereich für die Gartengeräte, dass die im Bebauungsplan aufgeführten Baugrenzen für den Stellplatz und nicht überschritten werden dürfen. Hierfür wäre keine isolierte Befreiung sondern eine reguläre Befreiung durch das Landratsamte Starnberg notwendig. Dies ist erfahrungsgemäß problematisch und müsste mit dem Kreisbauamt besprochen werden.

einstimmig abgelehnt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 13 MItteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.