



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.06.2022
Beginn:	17:03 Uhr
Ende	17:54 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg

Barbara Doll

Michael Ehgartner

Ludwig Horn

Ab 17:50 Uhr

Christine Nimbach

Ab 17:16 Uhr

Thomas Parstorfer

Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Entschuldigt

Stefan Feldhütter

Stefanie Knittl

Dr. Ernst Lindl

Claus Piesch

Florian Schotter

Verena von Jordan-Marstrander

Verwaltung

Christian Wolfert

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2022/143 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2022/144 |
| 3 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich Fl. Nrn. 478 und 478/2; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss | 2022/148 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung für ein Einfamilienhaus mit Bürotrakt und Tiefgarage zu einem Wohngebäude mit 3 Wohnungen, Fl. Nr. 329/2, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 41 | 2022/155 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude mit Hackschnitzelheizung und Hackschnitzzellager, Fl. Nr. 2709, Gemarkung Tutzing, Neuseeheim 1 | 2022/154 |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und Errichtung eines Ersatzbaues mit Umbau des best. Wohnteils in 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 11, Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6 | 2022/153 |
| 7 | Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden, erdgeschossigen Anbaus um ein Ober- und Dachgeschoss zum Einbau von Appartements, Fl. Nr. 618/19, Gemarkung Tutzing, Hallbergerallee 11 | 2022/150 |
| 8 | Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes | 2022/145 |

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 17. Mai 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 letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 17. Mai 2022 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“ für den Bereich Fl. Nrn. 478 und 478/2; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
--------------	---

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05. April 2022 lag in der Zeit vom 23. Mai 2022 bis einschließlich 08. Juni 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 / sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 02.06.2022

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Kreisbauamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 03.06.2022 (Eingang am 07.06.2022)

<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.	Von der UNB wurde keine StN abgegeben.
<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.	Die Stellungnahme der UIB wird berücksichtigt.
<u>Kreisbauamt</u> Mit der Festsetzung A 4.3 soll eine eigene Abstandsflächenregelung in der Satzung getroffen werden, so dass zur Klarstellung „§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2a BauGB“ als Rechtsgrundlage für die Abstandsflächenregelung redaktionell zu ergänzen ist.	Der Empfehlung wird gefolgt und die Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2a BauGB“ in der Festsetzung A 4.3 ergänzt.
Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 22.03.2019 und 18.02.2022 hinausgehen.	Kenntnisnahme

Unter Immissionsschutzbehörde, LRA Starnberg; Schreiben vom 08.06.2022

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:	Der Empfehlung wird gefolgt und das „ebene Pflaster“ wird aus Festsetzung A 5.3.2 gestrichen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
---	---

Statt der ursprünglich in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros EM-Plan vom 21.11.2020 angesetzten Steigung der TG-Rampe von 8% ist jetzt eine Rampe mit einer Steigung von 19% geplant. Da die Steigung der TG-Rampe eine wesentliche Komponente für die Schallemissionen ist, wurde die schalltechnische Untersuchung durch eine Stellungnahme vom 31.03.2022 ergänzt. Darin werden die durch die Nutzung der TG verursachten Schallemissionen bei einer Rampensteigung von 19% untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass sich die Schallemissionen nachts am kritischen Immissionsort IO-2 (Fl.Nr. 468/3) um 3 dB(A) auf 33,2 dB(A) erhöhen. Der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) kann immer noch sicher eingehalten werden.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 21.11.2020 wurden die Schallemissionen für eine Rampe mit Betonsteinpflaster (Fugen > 3 mm) berechnet. Dieser Bodenbelag wirkt sich schalltechnisch ungünstiger aus als eine asphaltierte oder betonierte Oberfläche (Zuschlag von 1 dB(A) erforderlich) und wurde bei der Berechnung in der ergänzenden Stellungnahme vom 31.03.2022 weggelassen. Hier wurde für die Rampe nur eine Asphalt- oder Betondeckschicht angesetzt.

Der Gemeinde wird daher nahegelegt, die geänderte Berechnungsgrundlage auch im Bebauungsplan umzusetzen und in der Festsetzung 5.3.2 das ebene Pflaster zu streichen. Auch der letzte Absatz von Punkt 6.9 der Begründung sollte entsprechend angepasst werden.

Ansonsten bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mitterfeld“, Fl. Nrn. 478 und 478/2 der Gemarkung Tutzing, mit Begründung in der Fassung vom 28.06.2022 als Satzung.

einstimmig beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Anwesend: 6

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung für ein Einfamilienhaus mit Bürotrakt und Tiefgarage zu einem Wohngebäude mit 3 Wohnungen, Fl. Nr. 329/2, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 41
--------------	---

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde mit Schreiben vom 27. Juni 2022 zurückgezogen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude mit Hackschnitzelheizung und Hackschnitzzellager, Fl. Nr. 2709, Gemarkung Tutzing, Neuseeheim 1
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 20. Mai 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Anwesend: 6

Frau Gemeinderätin Nimbach erscheint zur Sitzung um 17:16 Uhr.

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und Errichtung eines Ersatzbaues mit Umbau des best. Wohnteils in 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 11, Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6
--------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 10. Mai 2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, wie im Lageplan dargestellt, nach den Maßen des Bestandsschutzes, also in gleicher Höhe, Länge und Kubatur, den Nordteil des Gebäudes zu renovieren und umzubauen sowie den südlichen Gebäudeteil durch einen Ersatzbau zu ersetzen?	Ja: 6 Nein: 1 Anwesend: 7 ➔ Antwort: Ja

2	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, nach Umbau und Errichten eines Ersatzbaus insgesamt fünf Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Gebäude einzubauen?	Ja: 6 Nein: 1 Anwesend: 7 ➔ Antwort: Ja
3	Kann eine Abweichung der Abstandsfläche an der Nordseite über die Straßenmitte erteilt werden?	Bauordnungsrecht (LRA), daher keine Antwort
4	Kann eine Abweichung der Abstandsfläche im nordöstlichen Teilbereich wie im Lageplan M=1:100 dargestellt, erteilt werden?	Bauordnungsrecht (LRA), daher keine Antwort
5	Kann eine Abweichung der Abstandsfläche im südöstlichen Teilbereich (bei Fl. Nrn. 10/1) 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 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können.

Begründung:

Die Argumentation und Begründungen 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, der Enge des Grundstückes hinsichtlich der Zufahrt 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 mit dinglicher Sicherung (in einem zu errichtenden Garagenstadel) oder im Erdgeschoss des Neubaus untergebracht werden.

einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7

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

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer 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 sowie eine zusätzliche Gewerbeeinheit 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 bäuerlich 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 und wohl dem Luxussegment zuzuordnen wären. Bei mehreren Wohneinheiten entstehen kleinere Wohnungen, die günstiger auf dem Markt angeboten werden können, was aus Sicht der Gemeinde vorteilhaft ist und zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt.

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

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 1 Anwesend: 7

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

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Teilbefreiung von Art. 8 Ziffer 2. der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass nur 100 m² Gewerbeflächen für den neu zu errichtenden Ersatzbau notwendig sind. Weiterhin müssen sich diese Flächen nicht im Erdgeschoss befinden, sondern können auch in anderen Ebenen des Gebäudes untergebracht werden.

Begründung:

Zur Erhaltung des Gebietscharakters in dem gegenständlichen Bereich und aufgrund des Art. 8 Ziffer 2. der Tutzinger Ortsbausatzung, sind aus Sicht des Bau- und Ortsplanungsausschusses Gewerbeflächen in dem neu geplanten Ersatzbau zwingend notwendig.

Die dargelegten Gründe des Bauwerbers erscheinen dem Ausschuss jedoch schlüssig und nachvollziehbar.

Wo die gewerblichen Flächen im Gebäude untergebracht werden, ist aus Sicht der Gemeinde Tutzing sekundär zu betrachten. Das Erdgeschoss, vor allem im südlichen Bereich, ist aufgrund der möglichen Terrassen erheblich besser für eine Wohnnutzung

geeignet, als für eine Gewerbenutzung. Gewerbe, wie z. B. Büros, können auch in den Obergeschossen untergebracht werden.

Der Gebietscharakter bleibt durch die beantragte Gewerbeeinheit dem Grunde nach gewahrt.

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

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 1 Anwesend: 7

Herr Gemeinderat Horn erscheint zur Sitzung um 17:50 Uhr

TOP 7	Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden, erdgeschossigen Anbaus um ein Ober- und Dachgeschoss zum Einbau von Appartements, Fl. Nr. 618/19, Gemarkung Tutzing, Hallbergerallee 11
--------------	---

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt.

Gleichzeitig stellt der Bau- und Ortsplanungsausschuss eine Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 2 der Tutzinger Ortsbausatzung (Tiefgaragenregelung) in Aussicht.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8

TOP 8	Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes
--------------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 17:54 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.