



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.06.2023
Beginn: 17:03 Uhr
Ende: 17:58 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Ludwig Horn
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer
Dr. med. Joachim Weber-Guskar Ab 17:05 Uhr

Entschuldigt

Stefanie Knittl
Florian Schotter

Gäste

Caroline Krug, Gemeinderatsmitglied
Georg Schuster, Gemeinderatsmitglied Ab 18:02 Uhr

Verwaltung

Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2023/727 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2023/728 |
| 3 | 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 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2023/734 |
| 4 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses, Fl. Nrn. 1804/3 und 1804, Gemarkung Traubing, Weidenweg 10 | 2023/736 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden psychotherapeutischen Praxis im Wohngebäude zu Wohnen und eines Teilbereiches des Nebengebäudes zur psychotherapeutischen Einzelpraxis, Fl. Nr. 273/1, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 10 | 2023/738 |
| 6 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2023/729 |

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 16. Mai 2023 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

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 vom 16. Mai 2023 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar erscheint zur Sitzung um 17:05 Uhr.

TOP 3 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 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, 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 21. März 2023 lag in der Zeit vom 06. April 2023 bis einschließlich 24. April 2023 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 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:

- WWA Weilheim; Schreiben vom 29.03.2023
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 30.03.2023 & 03.04.2023
- LRA Starnberg Tech. Umwelt. Abfall. Bodenschutz; Schreiben vom 05.04.2023
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Schreiben vom 13.04.2023
- Kreisbauamt (LRA Starnberg); Schreiben vom 24.04.2023

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.04.2023

<p>1.) Zu Festsetzung 7.1: Wir möchten darauf hinweisen, dass die Planzeichen für zu erhaltende und zu pflanzende Bäume wo möglich vertauscht wurden.</p>	<p>Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in der Legende. Die Planzeichen in der Legende werden für zu erhaltende und pflanzende Bäume ausgetauscht.</p>
<p>2.) Zu Hinweis 8.6: Wir begrüßen es sehr, dass die Thematik des Vogelschlags an Glasflächen in die Satzung übernommen wurde. Jedoch möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass aus fachlicher Sicht bereits ab einer Größe von 1,5 m² das Risiko von Vogelschlag in der Nähe von Bäumen und naturnahen Strukturen erhöht ist. <i>Formulierungsvorschlag: „Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</i></p>	<p>An der Abwägung und dem Beschluss vom 21.03.2023 wird festgehalten. Eine flächige Markierung auf üblich dimensionierten Fenstern (1 m x 1,5 m) wird für nicht verhältnismäßig angesehen. Daher soll eine Markierung erst ab 3 m² Fläche empfohlen werden.</p>

Eigentümer der Fl. Nr. 376/1; Schreiben vom 20.04.2023

<p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks 376/1 in der Mozartstr. 16 in Tutzing; wohnhaft jedoch in München und komme seltener nach Tutzing.</p> <p>Heute Morgen hat mich ein Nachbar telefonisch darauf aufmerksam gemacht, dass im Bebauungsplan Nr. 8, 4. Änderung, Satzung vom 21.03.2022 (auf S. 2 unter Punkt 2.6) vermerkt ist, dass auf meinem Grundstück Fl. Nr. 376/1 lediglich 3 Wohnungen zulässig sind.</p> <p>Dieses Anwesen wurde von meinen Eltern im Jahr 1965 mit 5 Wohneinheiten errichtet.</p> <p>Ich bitte Sie deswegen dringlich, diesen Punkt zu ändern und den bestehenden baulichen Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p>Entsprechend der Genehmigungsplanung aus dem Jahr 1965 wurde auf Fl. St. 376/1 ein Wohngebäude mit 4 Wohnungen genehmigt. Durch eine Tekturplanung im Jahr 1966 wurde eine weitere fünfte Wohnung im Untergeschoss genehmigt. Um durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Einschränkungen für den Grundstückseigentümer zu schaffen, wird die Anzahl der Wohnungen hier ausnahmsweise auf 5 erhöht. Da die dafür erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können und die max. Gesamt-GRZ eingehalten werden kann, ist dies städtebaulich vertretbar.</p> <p>Das Gebiet ist geprägt durch große Grundstücke mit erhaltenswertem Baumbestand. Durch eine Umstrukturierung auch weiterer Grundstücke in Richtung Mehrfamilienhäuser würde dieser Charakter verloren gehen und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Festsetzung 2.6 wird entsprechend geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei einer Grundstücksgröße unter 1000 m² sind zwei Wohnungen,• bei einer Grundstücksgröße über 1000 m² sind drei Wohnungen zulässig.• Auf Fl. St. 376/1 sind ausnahmsweise fünf Wohnungen zulässig. <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
--	--

Eigentümer der Fl. Nrn. 376/2, 376/4, 376/8; Schreiben vom 23.04.2023

<p>Zunächst stellt sich die Frage, warum nur ein Teil des Bebauungsplans Nr. 8 mit Änderungen versehen werden soll. Die Flurnummer 376/5 ist ausgespart. Grundsätzlich ist es nicht nachvollziehbar, warum gerade dieses Grundstück nicht mit Änderungen versehen wird, obwohl gerade hier die in Ihrem Entwurf gemachten Festlegungen von besonderer Bedeutung wären. Außerdem nimmt, obwohl dieses Grund-</p>	<p>Für das Grundstück Fl. Nr. 376/5 wurde der Bebauungsplan bereits zwei mal geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die 2. Änderung (1995) verändert die ursprünglich vier gleich großen Bauräume und einer mittigen Erschließung der Hinterliegergrundstücke zugunsten eines größeren zusammenhängenden Bauraums im Süden und einer seitlichen Erschließung der Hinterliegergrundstücke.
---	--

stück nicht in die Änderungen aufgenommen wurde, zumindest ein Bestandteil dieses Grundstücks Einfluss auf ein anderes Grundstück (s.u.).

Nach unserem Verständnis wurden die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 notwendig, weil einige Anträge zu Ergänzungen der vorhandenen Gebäude auf Grund der bislang festgelegten Baufenster nicht umsetzbar waren. Dies betrifft insbesondere Anbauten von Außenaufzügen und Erweiterungen an Gebäuden. Die neuen Baufenster ermöglichen diese Maßnahmen erneut nicht. Außerdem sind die Baufenster, zumindest in Verbindung mit den weiteren Festlegungen, so einschränkend, dass die festgelegten möglichen Grundflächen (GR) nicht ausgenutzt werden können. Dies betrifft insbesondere unser Grundstück Flurnummer 376/4. Außerdem deckt das Baufenster auf der Flurnummer 376/8 nicht den genehmigten Bestand ab. Warum wurden gemäß früheren Besprechungen mit dem Planer die Baufenster nicht wie besprochen gestaltet?

In diesem Zusammenhang stellt sich erneut die Frage, warum die Flurnummer 376/5 bei den Änderungen ausgenommen wurde. Hier sind die Baufenster deutlich offener festgelegt. Außerdem sind dort Baufenster so festgelegt, dass große Bäume zur Umsetzung von Baumaßnahmen entfernt werden müssen. Wieso gibt es dort keine Festlegungen zu Neubepflanzungen wie beim Rest der Grundstücke des Bebauungsplans.

- In der 3. Änderung (2018) wurde der Bereich der Hinterliegergrundstücke erneut überplant, um dort eine flächensparendere zweigeschossige Bebauung zuzulassen.

Daher sieht die Gemeinde keine Erforderlichkeit für eine erneute Überplanung dieses Teilbereichs.

Durch die vorliegende 4. Änderung soll im Sinne des Grundsatzbeschlusses vom 09.11.2021 eine ortsverträgliche Innenentwicklung gefördert werden durch großzügigere Festsetzungen der Grundfläche, der Wandhöhen und der Baugrenzen. Sowohl der genehmigte Gebäudebestand, als auch die der Gemeinde bekannten Erweiterungsmöglichkeiten werden dadurch genehmigungsfähig. Die bestehenden Anbauten, Balkone und Terrassen werden nochmals überprüft und die Baugrenzen ggf. angepasst. Auch wird eine Vermaßung ergänzt, um Unklarheiten zu vermeiden.

Von noch größeren oder grundstücksübergreifenden Baugrenzen wird abgesehen, da im Sinne des Schutzes der Freibereiche die Gebäude bevorzugt an ihrem jetzigen Standort verbleiben sollen und durch das bewegte Gelände die städtebauliche Wirkung von der Platzierung des Gebäudes (berg- oder talseitig) stark abhängig ist. Da der Bebauungsplan auch

- Überschreitungen der Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen (A.3.2) und
- Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässt (A.4.2)

wird auch keine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke gesehen.

Auf Fl. Nr. 376/5 sind die Baufenster durch die 2. Und 3. Bebauungsplan-Änderung nicht großzügiger festgesetzt, als in der vorliegenden Planung:

- Hinterlieger:
Bauräume 16m x 11m bzw. 17m x 12,5 m
- Vorderlieger:

Frage zu Punkt 2.6 Anzahl der Wohnungen: hier wird nicht auf den Bestand bei der Flurnummer 376/1 (5 Wohneinheiten) Rücksicht genommen. Bitte erläutern Sie uns hier, warum massive Einschränkungen bei einem (ggf. aus energetischen Gründen) notwendigen Um- oder Neubau gegeben sind und warum bei vergleichbaren Gebäuden (Flurnummer 376/8) dieser Bestand keine Berücksichtigung finden soll.

Grünordnung (Punkt 7): wie kommen die Größen der zu pflanzenden Bäume (Punkt 7.2) in der Zeichnung zustande?

Ein Baum, der auf dem Grundstück Flurnummer 376/2 zu pflanzen ist, kann dort nicht gepflanzt werden, weil sich direkt in der Ecke des angrenzenden Grundstücks 376/5 ein sehr großer Baum befindet und die sonstigen Auflagen der Grünordnung bei einer Neupflanzung nicht eingehalten werden können. Bitte erläutern Sie uns, wie eine Umsetzung erfolgen soll.

Wir interpretieren Punkt 7.2 so, dass die gezeichneten Bäume, die sich im Bestand befinden, entfernt werden können, wenn neue gemäß 7.5 und Punkt 7.7 gepflanzt werden. Danke für Bestätigung hierzu.

Ist es so gewollt, dass die neuen (blauen) Ausführungen in der Grünordnung dazu dienen sollen, die Möglichkeiten von Neu-, Umbauten sowie die Optimierung vorhandener Gebäude z.B. bei energetischen Maßnahmen massiv einzuschränken? So werden bei den Festlegungen zu den Positionen der Neupflanzungen keine energetischen Einrichtungen wie z.B. Photovoltaikanlagen berücksichtigt?

Hier ist auch die Frage, wie eine mögliche Sanierung der komplizierten Kanalsituation in diesem Gebiet im Sanierungsfall gestaltet werden kann. Mit den Auflagen in dem Entwurf des Bebauungsplans (Grünord-

ebenfalls bestandsorientierte Bauräume
16m x 17m verbunden mit 8 m x 16 m

Festsetzungen zum erhaltenswerten Baumbestand bzw. zu Ersatzpflanzungen sind dort ebenfalls erhalten (siehe 2. Änderung: Festsetzung 8, bzw. 3. Änderung: Festsetzung 8.2).

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf Fl.St. 376/1 wird an den genehmigten Bestand angepasst.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen soll in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze auch auf den Grundstücken untergebracht werden können, eine Vorgartenzone erhalten bleibt und eine Umstrukturierung des Gebietes in Richtung Geschosswohnungsbau vermieden wird.

Für das Grundstück Fl. Nr. 376/8 liegt eine Genehmigung für ein Zweifamilienhaus vor, durch die Grundstücksgröße von über 1.000 m² werden drei Wohnungen als städtebaulich verträglich erachtet. Eine weitere Erhöhung wird jedoch abgelehnt.

Die Bestandsbäume (schwarzer Stamm) wurden entsprechend ihrer Größe dargestellt, festgesetzte Neupflanzungen (grüner Stamm) dagegen mit einer einheitlichen Größe. Die vertauschten Planzeichen werden in der Legende korrigiert. Somit erübrigen sich die Fragen zu Bestandsbäumen an der Grundstücksgrenze und Ersatzpflanzungen.

Bei den Hinweisen zur Grünordnung handelt es sich um Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde oder der Leitungsträger, die im Bebauungsplanverfahren vorgebracht werden. Sie dienen dazu, einen Konflikt zwischen Baumwurzeln und Leitungen zu vermeiden. Eine Einschränkung für Photovoltaik wird nicht gesehen.

Beim überwiegenden Teil der festgesetzten Bäume handelt es sich um zu erhaltende Bestandsbäume, die aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen wurden. Die 4 neu zu pflanzenden Bäume an der Grenze zwischen Fl.St. 376 und 376/1 waren auch im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzt, sind jedoch nach vor Ort Aufmaß nicht mehr vorhanden. Für diese ist Ersatz zu schaffen.

<p>nung) kann die Kanalführung im Falle einer Neuverlegung auf Grund von Beschädigungen der alten Kanalleitungen nicht beibehalten werden bzw. nicht mehr wie im Bestand vorgenommen werden. Es wird dann ggf. ein neuer Abwasserkanal in der Mozartstraße für die Flurnummern 376/1 und 376/2 notwendig. Siehe hierzu Ihren Punkt 10.1 Schmutzwasser.</p>	<p>Bei einer möglichen Kanalsanierung sind unabhängig von Hinweisen im Bebauungsplan die Auflagen der DIN und der Leitungsträger zu beachten. Der Bebauungsplan weist lediglich auf die Belange des Wurzelschutzes und der Erschließung hin, hat aber darüber hinaus keine einschränkende Wirkung.</p>
--	--

Eigentümer der Fl. Nr. 376/3; Schreiben vom 24.04.2023

<p>Wir hatten ja bereits darauf hingewiesen, dass wir aus den Bauunterlagen von Herrn XXX entnommen haben, dass beim Grundstück 376/5 eine Gesamthöhe von 9,06 Meter vom Boden möglich ist und auch so gebaut werden soll, während bei den Grundstücken (376/3; 376/4; 376/8; 376/1 und 376/2), die jetzt zur Diskussion stehen, nur eine Gesamthöhe von 7,50 eingeräumt wird.</p> <p>Herr XXX wies uns nun darauf hin, dass das Grundstück 376/5 ja immer noch Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 8 ist. Wie verträgt es sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8, wenn hier unterschiedliche Höhen genehmigt werden für die Grundstücke. Vor allen Dingen da das Grundstück 376/5 mit 600 qm und als unterstes Grundstück am Hang mit einer höheren Bebauung die Grundstücke, die zwar höher liegen, jedoch um 1,50 niedriger bauen dürfen, beeinträchtigen kann?</p> <p>In unserem Gespräch damals hatten Sie gesagt, dass diese Höhe für 376/5 heute nicht mehr genehmigt würde, wir aber nichts mehr daran ändern können. Ich bitte Sie mir dies rechtlich zu erläutern und erhebe vorsorglich Einspruch.</p>	<p>Die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung setzt den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 09.11.2021 um. Es soll eine ortsverträgliche Innenentwicklung gefördert werden durch großzügigere Festsetzungen der Grundfläche, der Wandhöhen und der Baugrenzen.</p> <p>Für das Grundstück Fl. Nr. 376/5 aufzunehmen, da dort der Bebauungsplan bereits zweimal geändert wurde und die Gemeinde keine erneute Bauleitplanung für erforderlich hält.</p> <p>Die geplante Bebauung kann genehmigt werden, wenn sie die Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans (3. Änderung) einhält. Wollte man die zulässige Höhe nachträglich einschränken, würde das zu einem Entzug von Baurecht führen.</p> <p>Die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung erhöht bereits das Maß der Nutzung (Grundfläche, Wandhöhe) gegenüber der jetzigen Situation. Eine noch weitere Erhöhung wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes abgelehnt.</p>
---	--

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse den Bebauungsplanentwurf zur 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 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 20.06.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein erneutes, verkürztes Auslegungsverfahren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 4	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses, Fl. Nrn. 1804/3 und 1804, Gemarkung Traubing, Weidenweg 10
--------------	---

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 05. Mai 2023 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage	Beschluss / Antwort
Ist die im Plan dargestellte Wohnbebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig und zwar:	
a) Hinsichtlich des im Plan dargestellten Hauses 1?	Ja: 0 Nein: 10 → Antwort: Nein
b) Hinsichtlich des im Plan dargestellten Hauses 2?	Ja: 0 Nein: 10 → Antwort: Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

1. Nach Auffassung des Bau- und Ortsplanungsausschusses fügen sich die geplanten Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der näheren Umgebung bestehen keine Gebäude, die in Einheit von Grundfläche, Wandhöhe und Firshöhe als Bezugsfälle herangezogen werden können. Die Gebäude entlang der Schulstraße werden seitens der Gemeinde nicht zur Eigenart der näheren Umgebung gerechnet.
2. Die Mindestvoraussetzungen für eine gesicherte Erschließung ist die Erreichbarkeit des Baugrundstücks für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge. Nach Auffassung der Gemeinde Tutzing erfüllt der Weidenweg diese Voraussetzungen derzeit nicht.

Die betreffenden Baugrundstücke befinden sich mehr als 50 m von der nächsten öffentlich gewidmeten und ausreichend befahrbaren Straße (Schulstraße) entfernt.

Der Weidenweg ist in seiner durchgängigen Breite nicht ausreichend ausgebaut, um nach den diesbezüglichen Vorgaben als Erschließungsstraße für Neubauten zu dienen. Dies gilt auch für die tonnagesbeschränkte Brücke, die neu errichtet oder massiv saniert werden müsste.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ergibt sich aus Art. 9 Abs. 1 BayStrWG keine Verpflichtung gegenüber den Anliegern zur Instandsetzung des Weges, denn die Erfüllung der Straßenbaulast erfolgt ausschließlich im Interesse der Allgemeinheit und nicht im Interesse der Anlieger. Weiterhin besteht nach § 123 Abs. 3 BauGB grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Erschließung.

Dennoch sind gegenwärtig Bestrebungen im Gange, den Weidenweg so auszubauen, damit dieser als Erschließungsstraße gelten kann. Dies wird jedoch aufgrund der internen Priorisierungen der zeitintensiven, notwendigen Verfahren, der notwendigen Grundstücksangelegenheiten, etc. noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. In Folge wird die Umsetzung dann von der Leistungsfähigkeit der Gemeinde abhängen. Bis dahin ist das gegenständliche Grundstück nach Auffassung der Gemeinde als nicht erschlossen anzusehen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden psychotherapeutischen Praxis im Wohngebäude zu Wohnen und eines Teilbereiches des Nebengebäudes zur psychotherapeutischen Einzelpraxis, Fl. Nr. 273/1, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 10
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 23. Mai 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird den notwendigen Befreiungen von den folgenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen, jedoch bereits in Änderung befindlichen, Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“, 7. Änderung von 2016, in der beantragten Form zugestimmt:

- Festsetzung 2.1 Grundflächen
- Festsetzung 3.1 Baugrenze
- Festsetzung 3.2 Flächen für Garagen

Begründung:

Gegenwärtig ist die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“ für den Bereich der Fl. Nrn. 273/1 und 273, Gemarkung Tutzing, anhängig, die m.u. die Umnutzung eines Teilbereiches der bestehenden Garage zu einer psychotherapeutischen Praxis - wie im gegenständlichen Antrag auf Baugenehmigung vorgesehen - betrachtet.

Der eingereichte Antrag auf Baugenehmigung nimmt somit die künftige Regelung des Bebauungsplanes vorweg.

Die psychotherapeutische Praxis ist im Hauptgebäude bereits genehmigt. Es findet hier lediglich eine Verlagerung in das Nebengebäude statt, so dass die Wohnfläche vergrößert werden kann. Eine bauliche Veränderung der Kubatur und eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücke finden nicht statt. Dies wird seitens des Ausschusses positiv und pragmatisch erachtet.

Der rechtsverbindliche und auch der künftige Bebauungsplan sehen für das betreffende Flurstück „Allgemeines Wohngebiet – WA“ vor. Die beantragte Praxis ist nach den diesbezüglichen Vorgaben des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem WA zulässig.

Die notwendigen Stellplätze für das Wohngebäude und die Praxis sind gem. Planzeichnung nachgewiesen.

Der Ausschuss ist sich bewusst, dass durch die Zustimmung zu den o.g. Befreiungen möglicherweise ein Präzedenzfall für gewerbliche Nutzungen in Nebengebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen wird. Dies wird seitens des Ausschusses in städtebaulicher Hinsicht nicht negativ gesehen. Eine Wohnnutzung in Nebengebäuden soll nach wie vor ausgeschlossen sein. Diese Thematik wird jedoch vom vorliegenden Antrag nicht tangiert.

Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Nachbarn werden von der Umnutzung des Nebengebäudes nicht tangiert, so dass die Zustimmung auch in Würdigung der nachbarlichen Interessen erfolgt. Weitere öffentliche Belange sind aus Sicht der Gemeinde nicht berührt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 6 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Die Verwaltung teilt mit, dass die neue Fassung des Landesentwicklungsplanes für den Freistaat Bayern vom Ministerrat und vom Bayerischen Landtag beschlossen und zum 01. Juni 2023 in Kraft getreten ist.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 17:58 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.