



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 18.07.2023
Beginn:	17:07 Uhr
Ende	18:20 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Dr. Franz Matheis
Thomas Parstorfer
Dr. med. Joachim Weber-Guskar Ab 17:10 Uhr

Entschuldigt

Barbara Doll
Elisabeth Dörrenberg
Ludwig Horn
Christine Nimbach
Florian Schotter

Gäste

Caroline Krug
Georg Schuster

Verwaltung

Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2023/757 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2023/758 |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines bestehenden Heu- und Maschinenstadels in ein Sägewerk, Fl. Nr. 1454, Gemarkung Tutzing, Diemendorf | 2023/786 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zum Ausbau eines bestehenden Garagen- und Lagergebäudes in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und drei Arbeitsateliers, Fl. Nrn. 253, 273 und 272/5, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 19 | 2023/789 |
| 5 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage / Carport , Fl. Nr. 818/4 Gemarkung Tutzing, Schmuttermairstraße 10 | 2023/788 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 618/2 und 618/9 Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 18 | 2023/801 |
| 7 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2023/759 |

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 20. Juni 2023 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

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 20. Juni 2023 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar erscheint zur Sitzung um 17:10 Uhr.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines bestehenden Heu- und Maschinenstadels in ein Sägewerk, Fl. Nr. 1454, Gemarkung Tutzing, Diemendorf

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 25. Mai 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 13. Juni 2023) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zum Ausbau eines bestehenden Garagen- und Lagergebäudes in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und drei Arbeitsateliers, Fl. Nrn. 253, 273 und 272/5, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 19

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 14. Juni 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 16. Juni 2023) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“, 7. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 2016, zugestimmt:

1. Grundfläche (Festsetzung: I. 2.1):

Zustimmung zur Verschiebung der überschreitenden Grundfläche von 14,6 m² von dem südwestlichen Gebäude auf der Fl. Nr. 273 zum nordöstlichen Gebäude auf der Fl. Nr. 273, Gemarkung Tutzing, sowie Überschreitung der zulässigen Grundfläche des nordöstlichen Gebäudes für den Südbalkon um 13,6 m² und für den Westbalkon um 13,8 m².

2. Baugrenze (Festsetzung: I 3.1):

Zustimmung zur Überschreitung des festgesetzten Baufensters für den Südbalkon um 1,0 m und für den Westbalkon um 1,0 m².

Weiterhin folgt der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Empfehlung des Planungsverbandes aus seinem Schreiben vom 18. Juli 2023 und spricht sich dafür aus, den Bebauungsplan Nr. 16 „Schnupfenwiesen“ dem Grunde nach einer Gesamtüberarbeitung zu unterziehen. Dies vor dem Hintergrund, um einerseits die zugestimmten Befreiungen für die Flurstücke Fl. Nrn. 273 und 273/1, Gemarkung Tutzing, aufzufangen und andererseits eine geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers und ein etwaiges Nachverdichtungspotential im gesamten Geltungsbereich zu untersuchen und neu zu regeln.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9

TOP 5

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage / Carport , Fl. Nr. 818/4 Gemarkung Tutzing, Schmuttermairstraße 10

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 27. Juni 2023 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1	<p>Ist das geplante Wohngebäude wie im Plan dargestellt</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit einer Wandhöhe von +6,10 m zzgl. Geländeversatz von 0,15 m (Südwest-Ecke) bis 0,60 m (Nordost-Ecke), - und einer Firsthöhe von + 7,75 m zzgl. Geländeversatz von 0,20m (Westgiebel) bis 0,60 m (Ostgiebel) - und einer Dachneigung von 20° (Satteldach) bauplanungsrechtlich zulässig? 	<p>Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja</p>
2	<p>Ist das geplante Wohngebäude wie im Plan dargestellt mit einer Grundfläche von 144 qm bauplanungsrechtlich zulässig (zzgl. eines Balkons von 23 qm)?</p>	<p>Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja</p>
3	<p>Ist das geplante Wohngebäude wie im Plan dargestellt mit 2 Vollgeschossen (bei einer Geschossfläche von 288 qm) bauplanungsrechtlich zulässig?</p>	<p>Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja</p>
4a	<p>Kann die Garage (6,0 m x 6,0 m) wie im Plan dargestellt östlich über die angedachte Außenbereichsline hinausragen (lt. Plan)?</p>	<p>Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja</p>
4b	<p>Kann die Garage wie im Plan dargestellt südlich um eine Holzlege (2,3 m x 6,0 m) erweitert werden?</p>	<p>Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja</p>
5.	<p>Kann für den nördlich angedachten Carport bzw. Garage eine Befreiung von der Tutzingener Ortsgestaltungssatzung gegeben werden, damit dieser mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgeführt werden kann?</p>	<p>Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja</p>

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 27. Juni 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Begründung:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss ist der Auffassung, dass das gesamte Quartier westlich der Schmuttermairstraße bis hin zur Bahnlinie, dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Die Schmuttermairstraße wird als prägende Linie zum planungsrechtlichen Außenbereich gesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass zahlreiche Nebenanlagen und Einfriedungen - ungeachtet der bestehenden Wohngebäude - bis zur Schmuttermairstraße hin reichen, so dass augenscheinlich Innenbereich vermittelt wird.

Insofern ist das Flurstück Fl. Nr. 818/4 dem Innenbereich zuzuordnen, so dass das geplante Wohngebäude und die angefragte Garage samt Holzlege nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Nach Auffassung des Ausschusses fügen sich sowohl Wohngebäude als auch Garage mit Holzlege in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 618/2 und 618/9 Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 18
--------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 15. Juni 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 20. Juni 2023) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1	Können die Parzellen verschmolzen werden?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
2	Ist die angedachte Anzahl von 13 Wohneinheiten möglich?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
3	Ist der Rückbau des vorhandenen Hauses zulässig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
4	Wir haben unter Berücksichtigung der Ortsbausatzung das Haus gemäß §34 geplant. Ist dies Richtig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
5	Sind die in der Planunterlage dargestellten Wandhöhen unter Berücksichtigung und Einhaltung der Abstandsflächen zulässig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
6	Ist der Stauraum von 5 m einzuhalten?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
7	Oder müssen die Zufahrten durch einen Pflanzstreifen getrennt werden? Ist dies so zulässig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein

8	Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1 Stpl je Wohnung berücksichtigt. Ist dies genehmigungsfähig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
9	Die Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung ermittelt. Für das Bauteil A, die eingehauste Tiefgaragenzufahrt, das Treppenhaus und die rückwärtiges (Nordseite) von Bauteil B sind Abstandsflächen von 1 H berücksichtigt. Bei 2 Außenwänden des Bauteils B = 16 m Länge wurden 0,5 H Abstandsfläche beachtet. Ist dies auskömmlich?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
10	Entsprechen die Abstandsflächen den Vorgaben der Ortsbausatzung?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
11	Ist die in der Planunterlage dargestellte Dachneigung genehmigungsfähig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
12	Ist eine zusätzliche Kürzung der Abstandsflächen auf 2 Seiten des Bauteils A jeweils $\leq 16\text{m}$ Länge genehmigungsfähig? (dies ist nicht im Plan dargestellt)	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
13	Es sind Balkone beim Bauteil B geplant, mit 1,50 m Tiefe und einer Gesamtlänge von $< 1/3$ der Gebäudelänge B. Sind diese in der dargestellten Form zulässig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
14	Können die Balkone vergrößert werden ohne Abstandsflächen zu werfen?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
15	Ist die Berechnung gemäß Satzung so richtig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
16	Ist diese Grundstücksausnutzung so genehmigungsfähig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
17	Ist eine maximale Firsthöhe von 11,50 m und eine maximale Traufhöhe von 9,50 m über dem Gelände genehmigungsfähig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein

18	Kann die zum Antrag auf Vorbescheid geplante Vorentwurfsplanung weiter vom Bauherrn verfolgt werden?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ Antwort: Nein
----	--	--

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 15. Juni 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

1. *Abstandsflächen:*

Aus Sicht des Bau- und Ortsplanungsausschusses handelt es sich nicht um einen, sondern um zwei Baukörper, die mit einer untergeordneten Spange verbunden werden. Die Spange ist in Ausmaß und Größe nicht geeignet, die angefragte Bebauung als einen Baukörper anzusehen. Insofern müssen die beiden Baukörper entsprechende Abstandsflächen untereinander einhalten. Im vorliegenden Anträgen werden die diesbezüglichen Abstandsflächen nicht eingehalten.

Für Verringerungen der Abstandflächen und der Erteilung entsprechender Befreiungen von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung besteht keinerlei Anlass.

2. *Einfügen gem. § 34 BauGB*

Nach Auffassung des Bau- und Ortsplanungsausschusses wird das gegenständliche Flurstück eindeutig dem städteplanerischen Quartier zugeordnet, das im Westen von der Heinrich-Vogl-Straße, im Süden von der Bahnhofstraße, im Osten von der Kirchenstraße und im Norden vom Gewässer III. Ordnung Martelsgraben umfasst wird. Die Bebauung innerhalb dieses Gefiertes kann durchaus als kongruent angesehen werden. Somit bemisst sich auch das beantragte Vorhaben nach der Bebauung innerhalb des o.g. Quartiers. Das gegenständliche Gebiet ist maßgeblich durch Wohnbebauung und wenigen Handwerksbetrieben geprägt.

In diesem Gefiert bestehen keine Gebäude, die in Einheit von Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe den geplanten Gebäuden als Bezugsfallen dienen können. Das geplante Vorhaben überschreitet die Eigenart der umgebenden Bebauung sehr deutlich und fügt sich gem. § 34 BauGB daher keinesfalls ein.

Die Bebauung südlich der Bahnhofstraße wird von einem eigenen Bebauungsplan umfasst und ist einem anderen Quartier zuzuordnen, so dass die hier bestehenden Gebäude nicht als Bezugfälle für das geplante Vorhaben herangezogen werden können. Der hier vorherrschende Gebietscharakter ist primär durch Gewerbe, Sonderbau Klinik und Einzelhandel geprägt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

**7.1. Bauleitplanverfahren benachbarter Gemeinden – Gemeinde Feldafing;
Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 85 „Alte Klinik – Fl. Nr. 59“;
öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung in Bezug auf die Vorstellung des o.g. Bauleitplanverfahrens zur Kenntnis.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.