



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, 13.09.2023
Beginn: 17:02 Uhr
Ende: 18:02 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Caroline Krug
Dr. Ernst Lindl
Dr. Franz Matheis
Thomas Parstorfer
Florian Schotter

Entschuldigt

Barbara Doll
Christine Nimbach
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Sabine Weide
Christian Wolfert

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2023/858 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2023/864 |
| 3 | Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss | 2023/771 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Außentreppe und eines erdgeschossigen Anbaus sowie Abbruch einer bestehenden Garage, Fl. Nr. 482/7, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 31 | 2023/867 |
| 5 | Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 692/4, Gemarkung Tutzing, Lindemannstraße 7a | 2023/868 |
| 6 | Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage als Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude und Anfrage zur Befreiung von der Tutzinger Ortsbausatzung, Fl. Nr. 706/16, Gemarkung Tutzing, Sebastiansbrunnstraße 4 | 2023/874 |
| 7 | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31b für das Gebiet "Zwischen Weilheimer Straße und Tutzinger Straße" zum Neubau zweier Wohngebäude, Fl. Nr. 1507, Gemarkung Traubing, Schreineranger 7 | 2023/875 |
| 8 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2023/859 |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:02 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 18. Juli 2023 wird genehmigt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 Befangen: 1

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 18. Juli 2023 kein Tagesordnungspunkt zur Veröffentlichung geeignet ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen in der Fassung vom 25. April 2023 lag in der Zeit vom 05. Juni 2023 bis einschließlich 06. Juli 2023 öffentlich aus (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 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:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 25.05.2023
- Brandschutzdienststelle LRA Starnberg; Schreiben vom 01.06.2023
- Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten; Schreiben vom 07.06.2023
- Bodenschutz u. Abfallwirtschaft LRA Starnberg; Schreiben von 13.06.2023
- Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 14.06.2023
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 06.07.2023

Folgende Behörden /Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Untere Naturschutzbehörde, LRA Starnberg

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Kreisbauamt; Schreiben vom 06.07.2023

Stellungnahme	Beschluss
<p>1. Festsetzung A) 3.1: In dem Bebauungsplan fehlt eine Regelung zu § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Rechtsprechung fordert in den letzten Jahren eine ausdrückliche Regelung der Grundflächenüberschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Wenn keine von der gesetzlichen Regelung (=Überschreitung um 50%) abweichende Festsetzung getroffen werden soll, ist zumindest ausdrücklich in der Begründung die gesetzliche Regelung anzuführen. Dies ist hinsichtlich der notwendigen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auch zu begründen (z.B. reicht die mögliche Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen etc.). Wir empfehlen überdies, die Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Festsetzungsschablone aufzunehmen und die Werte im Lichte der Planung (z.B. Zufahrt) zu prüfen.</p> <p>2. Wir bitten die Anzahl der Vollgeschosse in der Festsetzung A) 3.2 zu streichen. Der enorme und selten zu rechtfertigende Bürokratieaufwand im Vollzug dieser Festset-</p>	<p>Gemäß den Ausführungen des Kreisbauamtes wird eine Regelung zu § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird folgender Absatz eingefügt: Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche um 50% für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen überschritten werden.</p> <p>Eine Übernahme der vorgenannten Flächen in die Nutzungsschablone ist nicht zielführend, da dies unter Festsetzung 3.1 verankert ist. Die maximale Fläche der privaten Zufahrt wird im Planteil eingetragen.</p> <p>Wird ersatzlos gestrichen.</p>

zung kann in der Abwägung dem städtebaulichen Mehrnutzen dieser Festsetzung nicht gegenübergestellt werden, insbesondere bei gleichzeitiger Festsetzung der Wandhöhe.

3. Die mit der Festsetzung A) 3.3 tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe halten wir für unbestimmt, was - da die Festsetzung städtebaulich begründet werden muss - rechtlich unzulässig ist.

Sofern der untere Bezugspunkt der Wandhöhe eine vom tatsächlichen Gelände unabhängige Höhe aufweist, muss der Bezug zum Gelände bezogen auf die Wandhöhe definiert werden. Im vorliegenden Fall ist die Wandhöhe nach A 3.3 auf eine Höhenkote bezogen. Da jedoch die Differenz zwischen Höhenkote und bestehendem Gelände unklar ist, ist die Festsetzung der Wandhöhe unklar. Wenig nachvollziehbar ist der Gedanke, die Wandhöhe auf die OK FFB zu beziehen.

4. Die Formulierung der Festsetzung A) 4.4 ist redaktionell anzupassen (z.B. Umgrenzung der Fläche für Garage). Gleiches gilt für A) 3.4: „Es sind nur ... mit einer maximalen Dachneigung ... zulässig.“ (siehe auch Punkt 5 unserer Stellungnahme).

5. Sofern mit der Festsetzung A) 5.2 eine Ausschlusswirkung für andere Dachformen intendiert ist, muss das Wort „... sind nur mit extensiven ...“ vorangestellt werden.

6. Da die Festsetzung A) 6.1 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge eines Weges) konkret festgesetzt werden.

7. Festsetzung A) 4.4: Siehe Punkt 4 und 5 unserer Stellungnahme.

Aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen an den Eckpunkten des geplanten Gebäudes ist es notwendig zur Planungssicherheit eine Höhe üNN festzusetzen. Die unter 3.3 (neu 3.2) eingetragene Höhe über fertigen Fußbodens (664,40 m ÜNN) berücksichtigt den bestehenden Geländeverlauf. So ergibt sich am nördlichen Eckpunkt des geplanten Gebäudes eine Höhengleichheit des bestehenden Geländes zur festgesetzten OK FFB, am südlichen Eckpunkt eine Geländeüberschreitung von ca. 0,5 m.

Der Text von alt 3.3 (neu 3.2) wird folgendermaßen angepasst:

„Maximal zulässige Wandhöhe in Metern beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut.“

Zusätzlich wird die Höhenkote mit Planzeichen und folgendem Text integriert:

„Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Wandhöhe“.

In der Begründung wird auf diesen Sachstand näher eingegangen.

Dem Einwand wird nachgekommen.

wird ergänzt

wird ergänzt

siehe Beschluss zuvor

8. Die Festsetzung A) 5.1 ist entbehrlich.	wird gestrichen
<p>9. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus der Festsetzung A) 8.2 ist gemäß Nr. 64 der Begründung nur auf die Versickerung abzustellen. Die weiteren Alternativen sind zu streichen.</p> <p>Für die Bestimmungen in Festsetzung A) 8.2 Satz 2 fehlt es an der Rechtsgrundlage. Die Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes gilt unabhängig. Satz 2 kann ggf. als Hinweis aufgenommen werden.</p>	wird entsprechend geändert
<p>10. Die Festsetzung A) 7.5 Satz 1 genannte Ortsabrundung wurde durch die Fassung vom 06.07.2004 ersetzt. Wir bitten deshalb das neue Datum zu verwenden.</p>	wird geändert
<p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 13.03.2023 hinausgehen.</p>	

Gemeinde Tutzing

Stellungnahme	Beschluss
<p>Der Wortlaut der Festsetzung A. 7.5 und 7.6 weicht einerseits von der im Internet veröffentlichten Ortsbausatzung ab, andererseits wird auf diese wieder verwiesen. Deshalb sollte der Wortlaut des Art. 5 der Ortsbausatzung übernommen werden, damit es zu keinen Unstimmigkeiten kommt.</p>	<p>Die Festsetzung 7.5 wird wie folgt geändert: „Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune (keine geschlossene „Bretter“-Wand), als lebende Hecken, oder Maschendrahtgeweben mit durchgehender Hinterpflanzung aus heimischen Gehölzen zulässig.“</p> <p>Die Festsetzung 7.6 lautet dann: Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen darf einschließlich Sockel 1,50 m ab Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe maximal 10 cm. Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten. Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden.</p>

Ziffer A. 8 sollte in die Hinweise verschoben werden, da die Formulierung für eine Festsetzung nicht ausreichend bestimmt und konkret ist. Die Satzung des Abwasserverbandes gilt auch außerhalb der Festsetzungen, so dass es keiner Aufnahme in die Festsetzungen bedarf.

Dem Wunsch wird nachgekommen.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13. September 2023 als Satzung.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Außentreppe und eines erdgeschossigen Anbaus sowie Abbruch einer bestehenden Garage, Fl. Nr. 482/7, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 31

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 02. August 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 5 Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 692/4, Gemarkung Tutzing, Lindemannstraße 7a

Beschluss:

Die Voranfrage wird abgelehnt, soweit für die Aufstockung reines Wohnen vorgesehen wird.

Es muss auf jeden Fall sichergestellt werden, dass der Gebietscharakter „Mischgebiet“ erhalten bleibt. Insofern ist zu überlegen, in das Gebäude Gewerbe in dem notwendigen Umfang zu integrieren.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss signalisiert bereits jetzt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Regelung des Gevierts und zur Erhaltung des Mischgebietscharakters.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 6

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage als Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude und Anfrage zur Befreiung von der Tutzinger Ortsbausatzung, Fl. Nr. 706/16, Gemarkung Tutzing, Sebastiansbrunnstraße 4

Beschluss:

Der Bauvoranfrage in der Fassung vom September 2023 wird zugestimmt.

Für den Fall der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung auf der Grundlage der Bauvoranfrage, wird Frau erste Bürgermeisterin Greinwald ermächtigt und beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Begründung:

Das gegenständliche Flurstück ist seit mehreren Jahrzehnten mit einem Wohngebäude bebaut. Das eingereichte Vorhaben entspricht in etwa der Kubatur und Masse des bestehenden Gebäudes. Insofern sieht der Bau- und Ortsplanungsausschuss in dem vorliegenden Fall keinen Neubau bzw. eine Errichtung eines Gebäudes im Sinne des Art. 3 der Tutzinger Ortsbausatzung (Mindestgrößen von Baugrundstücken), sondern einen Ersatzbau. Diese Begründung allein, führt jedoch nach Auffassung des Ausschusses noch nicht zu einem Einvernehmen in Hinsicht auf die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen.

Das gegenständliche Wohngebäude befindet sich direkt auf der nördlichen Grenze zum Nachbarflurstück 706/15, ohne Einhaltung von Abstandsflächen. Durch die Beseitigung des Gebäudes und die Errichtung eines Ersatzbaus unter Wahrung der Abstandsflächen, würde dieser rechtliche Missstand beseitigt und eine rechtlich einwandfreie Situation hergestellt. Dies auch vor dem Hintergrund des Nachbarschutzes.

Aufgrund der Situierung des Bestandsgebäudes auf der Grundstücksgrenze und durch die Wiederherstellung der Abstandsflächen durch den Ersatzbau, sieht der Ausschuss hier einen besonderen Fall, der keine Präzedenzwirkung in Hinsicht auf die Mindestgrundstücksgrößen entfaltet.

Durch das Zusammenwirken der vorbenannten Begründungspunkte war daher die Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens möglich.

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 3 Anwesend: 9

TOP 7

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31b für das Gebiet "Zwischen Weilheimer Straße und Tutzinger Straße" zum Neubau zweier Wohngebäude, Fl. Nr. 1507, Gemarkung Traubing, Schreineranger 7

Beschluss:

Für den Fall der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung auf der Grundlage der vorgestellten Planung, signalisiert der Bau- und Ortsplanungsausschuss die Erteilung einer

Befreiung von der Festsetzung A.6.b.) des Bauraums des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 31 b für das Gebiet „Zwischen Weilheimer Straße und Tutzinger Straße“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB.

Es wird weiterhin signalisiert, dass eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 31 b festgesetzten GFZ nicht erteilt wird.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 8 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes
--

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 in Bezug auf die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) mit dem Europarecht zur Kenntnis. Damit ist ein beschleunigtes Verfahren im planungsrechtlichen Außenbereich künftig nicht mehr möglich.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.