



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.01.2024
Beginn:	17:04 Uhr
Ende	18:33 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Sitzungsleitung

Elisabeth Dörrenberg

2. Bürgermeisterin

Ausschussmitglieder

Barbara Doll

Michael Ehgartner

Stefan Feldhütter

Ludwig Horn

Stefanie Knittl

Dr. Ernst Lindl

Christine Nimbach

bis 17:57 Uhr

Thomas Parstorfer

Dr. med. Joachim Weber-Guskar

ab 17:16 Uhr

Schriftführer

Christian Wolfert

Verwaltung

Nicole Gutmann

Bernhard Nüßlein

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg

Gemeinderat

Entschuldigt

Marlene Greinwald

Erste Bürgermeisterin

Florian Schotter

Elisabeth Dörrenberg
2. Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2023/026 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2023/027 |
| 3 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2024/043 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Duplexgarage, Fl. Nr. 2720, Blumenstraße, Gemarkung Tutzing, Kampberg, | 2023/006 |
| 5 | Antrag auf Ausnahme, Umbau und Ausbau eines bestehenden Lagergebäudes in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und drei Arbeitsateliers, Fl. Nrn. 273, 272/5 und 253, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 19; erneute Behandlung | 2024/044 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 256/23, Gemarkung Tutzing, Am Höhenrain 1a | 2024/046 |
| 7 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2023/028 |

2. Bürgermeisterin Elisabeth Dörrenberg eröffnet um 17:04 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 19. Dezember 2023 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
--------------	--

Frau 2. Bürgermeisterin Dörrenberg gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 19. Dezember 2023 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung (inkl. Umweltbericht und umweltbezogene Informationen) in der Fassung vom 27. Juli 2023 lag in der Zeit vom 31. August 2023 bis einschließlich 02. Oktober 2023 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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 gaben keine Stellungnahme ab:

- Technischer Bodenschutz Landratsamt Starnberg
- Staatliche Gesundheitsamt
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg

- Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

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

- Abwasserverband Starnberger See vom 28.08.2023
- Bayernwerk AG vom 04.09.2023
- Regierung von Oberbayern vom 07.09.2023
- Untere Immissionsschutz Behörde Landratsamt Starnberg vom 21.09.2023
- Regionaler Planungsverband vom 27.09.2023

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Brandschutzdienststelle Landratsamt Starnberg vom 13.09.2023

Stellungnahme	Beschluss
Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB haben Sie uns den o. a. Flächennutzungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt: Löschwasserversorgung Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfs-ermittlung von einem Brandschutzfachplaner gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ein Absatz zur Löschwasserversorgung aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.09.2023

Stellungnahme	Beschluss
Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern: <u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Absatz zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen wurde bereits unter Punkt 12 im Textteil eingefügt.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Seitens des Bereichs Forsten bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
--	--

Landratsamt Starnberg - Untere Naturschutzbehörde vom 02.10.2023

Stellungnahme	Beschluss
<u>1. FFH-Gebiet</u> Der Bebauungsplan berührt das FFH-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“. Gemäß dem vorgelegten Umweltbericht (U-Plan 27.07.2023) wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans keiner der im Standard-Datenbogen genannten Lebensraumtypen beeinträchtigt. Unseres Erachtens ist ein Vorkommen von Gelbbauchunken nicht auszuschließen. Deshalb müssen während des Baubetriebs Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen) zum Schutz der Gelbbauchunken während ihrer Aktivitätszeit (Ende März bis Ende September) durch einen voll funktionsfähigen Amphibienschutzzaun umzäunt werden. Dieser soll verhindern, dass die Fläche und mögliche entstehende Fahrrinnen und Pfützen durch die Gelbbauchunke besiedelt werden. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der nach Anhang II. und IV. der FFH-RL streng geschützten Art mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. <u>2. LSG</u> Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Der aktuell rechtskräftige BP Nr. 83 „Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.03.2015 soll durch die 1. Änderung in der Fassung vom 27.07.2023 vollumfänglich ersetzt werden. Für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde bereits im Jahr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das potentielle Vorkommen der Gelbbauchunke ist bereits durch einen entsprechenden Hinweis auf die erforderliche Aufstellung eines Amphibienzaunes während der Bauzeit im Bebauungsplan berücksichtigt. Änderungen an der Planung sind daher nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind daher nicht erforderlich.

2015 ein Bebauungsplan aufgestellt. Der aktuell rechtskräftige BP wird durch die 1. Änderung um ein Teilstück Richtung Norden erweitert. Der Planbereich, der die Bestandsgebäude umfasst wird nicht grundlegend geändert.

Nach dem sogenannten „Chiemseeurteil“ kommt „eine naturschutzrechtliche Befreiung für das Vorhaben vor allem bei Planungen in Betracht, die das Schutzgebiet nur punktuell oder "linear" berühren, etwa bei einem Bebauungsplan für ein einzelnes Grundstück oder einer Straßenplanung durch Bebauungsplan. Eine Befreiung kann nur in Einzelfällen, die den Bestand der LSG-VO nicht berührt, zugelassen werden. Ein Widerspruch zwischen einem Bauleitplan und einer LSG-VO besteht nicht, wenn die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG vom Bauverbot rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung des naturschutzrechtlichen Bauverbots auch sonst nichts entgegensteht.

Eine Befreiung wäre grundsätzlich gem. § 7 Abs. 1 LSG-VO "Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete" i.V.m. § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG für Vorhaben denkbar, die dem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Für diese Befreiung sind zwei Voraussetzungen einzuhalten: die Maßnahme muss notwendig sein: der Begriff der Notwendigkeit beinhaltet die Alternativlosigkeit. Jedoch muss auch bei Alternativlosigkeit zusätzlich ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse ist bei dem Angebot der Kinderbetreuung anzunehmen. Da es sich bei vorliegendem Bauvorhaben um die Erweiterung der bereits bestehenden Kinderbetreuung handelt, ist der Standort in gewisser Weise vorgegeben. Insofern kann in diesem Fall nicht auf Alternativgrundstücke ausgewichen werden. Der geplante Erweiterungsbau soll für eine Waldgruppe erfolgen. Auch Waldkindergärten sind pädagogische Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Neben ihrer betreuenden Komponente haben sie auch maßgeblich naturpädagogische Zwecke.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 83 der Gemeinde Tutzing (Altbestand) samt der hierzu erfolgenden 1. Änderung (Erweiterung) betrifft vier kleinteilige Grundstücke. Der Eingriff kann daher als punktuell angesehen werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung, dass die Befreiung nur einen unerheblichen Teilbereich des Gesamtumgriffs der LSG-VO betrifft.

Da bereits für den Bestand, der einen erheblicheren Eingriff in das LSG darstellt, eine Befreiungslage angenommen wurde, ist vorliegend bei gleicher Zwecksetzung der im Verhältnis geringfügigeren Erweiterung (maximal überbaute Fläche 160 m²) eine Befreiung möglich. Nach dem Umweltbericht (U-Plan vom 27.07.2023) führt die Erweiterung nur zu geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Da es sich bei dem beantragten Vorhaben um eine geringfügige Erweiterung des bereits bestehenden Kindergartens handelt und die Kinderbetreuung dem überwiegen- den öffentlichen Interesse dient, ist eine Befreiung gem. § 7 Abs. 1 LSG-VO "Starn-berger See und westlich angrenzende Ge- biete" i.v.m. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG daher möglich.

3. Zum Artenschutz

Wir würden gerne auf das Thema Vogel- schlag hinweisen.

Im Umfeld von naturnahen Strukturen (Ge- hölzbestand, freie Wiesenflächen) ist mit einem vermehrten Auftreten von heimi- schen Vogelarten zu rechnen. Gemäß des Berichts der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom Februar 2021 kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Entfernung von bis zu 100 m um Habi- tatstrukturen eine erhöhte Vogelaktivität vorliegt (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021). Aber auch im innerörtlichen Bereich ist das The- ma Vogelkollision an Glasscheiben zu be- denken.

Um Kollisionen von Vögeln mit Fensterfron- ten zu vermeiden sollten bei größeren Fensterfronten Markierungen angebracht werden.

Bei der Wahl des Vogelschutzglases ist der Leitfaden „Vermeidung von Vogelver-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen. Der Bebauungsplan wird um nach- folgenden Hinweis unter dem Punkt Arten- schutz redaktionell ergänzt:

„Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu ach- ten, große Glasflächen, gläserne Eckkon- struktionen und verglaste Durch- und Über- gänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche an- gebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“

lusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sehr hilfreich und kann Inspiration bei der Gestaltung bieten.

Insofern wäre es aus Gründen des Artenschutzes wünschenswert, wenn bei der Neuerrichtung dieses Thema Anklang findet.

Unten stehender Formulierungsvorschlag kann sehr gerne in den Bebauungsplan übernommen werden.

Formulierungsvorschlag:

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierung, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt vom 02.10.2023

Stellungnahme	Beschluss
1. In der Planzeichnung soll das Landschaftsschutzgebiet „ <i>Starnberger See und westliche angrenzende Gebiete</i> “ dargestellt und als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erläutert werden. Dies als lediglich redaktionelle Änderung.	Die redaktionelle Änderung wird eingearbeitet.
2. Die Perlschnurlinie in der Planzeichnung soll mit der Festsetzung I. 6.2 farblich übereinstimmen. Dies ebenfalls als lediglich redaktionelle Änderung.	Die Perlschnurlinie war zur besseren Übersicht der geänderten Punkte in rot dargestellt. Diese wird auf schwarz gesetzt sofern es diesbezüglich keine weiteren Änderungen gibt. Weiterhin wird die Perlschnur dem bereits genehmigten Bauvorhaben im „Baugrundstück 3“ (Jurte) angepasst.
3. Für das Baugrundstück 3 ist in der Planzeichnung noch eine Höhenkote zu ergänzen.	Die Höhenkote wird ergänzt.

zen, damit die Wandhöhenregelung aus der Festsetzung I. 2.7 anwendbar ist. 4. In der Festsetzung I. 7.1 empfiehlt sich folgende Ergänzung: „(...) <i>mit Ausnahme der geplanten Jurte auf dem Baugrundstück 3, hier ist (...)</i>“. Zudem empfiehlt sich eine Erläuterung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrundstücke 1 bis 3. Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 25.05.2022 hinausgehen.	Die Ergänzung wird aufgenommen.
---	--

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Kindertagesstätte an der Traubinger Straße 67" und Begründung in der Fassung vom 23. Januar 2024 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Duplexgarage, Fl. Nr. 2720, Blumenstraße, Gemarkung Tutzing, Kampberg,
--------------	---

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar erscheint um 17:16 Uhr zur Sitzung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. Dezember 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 22. Dezember 2023) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Den beantragten Befreiungen wird nicht zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 4 Anwesend: 10

TOP 5

Antrag auf Ausnahme, Umbau und Ausbau eines bestehenden Lagergebäudes in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und drei Arbeitsateliers, Fl. Nrn. 273, 272/5 und 253, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 19; erneute Behandlung

Der Antrag auf Ausnahme wurde mit Schreiben vom 23. Januar 2024 zurückgezogen.

Dieser Punkt wird somit von der Tagesordnung abgesetzt.

zur Kenntnis genommen

TOP 6

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 256/23, Gemarkung Tutzing, Am Höhenrain 1a

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 29. November 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird einer Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung A. 3. d) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 8 „Am Höhenrain“, 1. Änderung hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe erteilt.

Die Begründung in Bezug auf die Straßenentwässerung erscheint schlüssig. Aus Sicht der Gemeinde Tutzing wirkt die Befreiung aufgrund der topografischen Besonderheit des Grundstückes keine Präcedenzwirkung auf.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10

TOP 7

Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesen Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt 2. Bürgermeisterin Elisabeth Dörrenberg um 18:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.