



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.03.2024
Beginn: 17:14 Uhr
Ende: 18:55 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Dr. Franz Matheis, 3. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Entschuldigt

Ludwig Horn, erster Bürgermeister

Verwaltung

Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg, Gemeinderat

Dr. Franz Matheis
3. Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2024/119 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2024/120 |
| 3 | 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Fl. Nrn. 798/Teil, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing; Billigungsbeschluss | 2024/163 |
| 4 | Bebauungsplanes Nr. 76 "Brombergweg" für den Bereich der Fl. Nrn. 798/Teil, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing; Billigungsbeschluss | 2024/164 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 16a | 2024/092 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der „Alten Schmiede“ in eine Ferienwohnung, sowie Ausbau des Speichers der Wohneinheit, Fl. Nr. 1707, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 5 und 7 | 2024/159 |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid zur Dachanhebung und zum Umbau eines Mehrfamilienhauses; Wohnraumerweiterung durch Vergrößerung des Dachraums und Auflösung einer Wohneinheit im Dachgeschoss zugunsten von zwei bestehenden Familienwohnungen, Fl. Nr. 670/15, Gemarkung Tutzing, Dreisbuschstraße 8 | 2024/160 |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 815/8, Gemarkung Tutzing, Gröschlstraße 18 | 2024/161 |
| 9 | Antrag auf Vorbescheid für den Ausbau als Dachgeschoss als Vollgeschoss mit 2 Wohnungen, Fl. Nr. 437/3, Gemarkung Tutzing, Greinwaldstraße 9 | 2024/162 |
| 10 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2024/121 |

3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis eröffnet um 17:14 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Er 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. Februar 2024 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr 3. Bürgermeister Dr. Matheis gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 20. Februar 2024 kein Beschluss gefasst wurde, der zur Veröffentlichung geeignet ist.

TOP 3 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Fl. Nrn. 798/Teil, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing; Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt die neue Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung und billigt den Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Brombergweg Traubing“ in der Fassung vom 19.03.2024 und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4	Bebauungsplanes Nr. 76 "Brombergweg" für den Bereich der Fl. Nrn. 798/Teil, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing; Billigungsbeschluss
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 Teilbereich 3 „Brombergweg“ in der Fassung vom 19. März 2024 und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 16a
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 30. Januar 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Aus Sicht der Gemeinde erfordert die Stellplatz und Gargenpflicht keine Überschreitung der Neben-GR bis zu einer GRZ von 0,8.

Das nachbarliche Rücksichtnahmegebot, z.B. Verschattung durch die Situierung der Garage unmittelbar vor der Südterrasse des nördlichen Nachbarn, wird nicht eingehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber ein Gespräch zu führen.

Die Situierung des Garagengebäudes soll mit Rücksichtnahme auf die nachbarlichen Grundstücke gewählt werden und die Versiegelung des Grundstücks ist zu minimieren.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der „Alten Schmiede“ in eine Ferienwohnung, sowie Ausbau des Speichers der Wohneinheit, Fl. Nr. 1707, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 5 und 7
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 05. Februar 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid zur Dachanhebung und zum Umbau eines Mehrfamilienhauses; Wohnraumerweiterung durch Vergrößerung des Dachraums und Auflösung einer Wohneinheit im Dachgeschoss zugunsten von zwei bestehenden Familienwohnungen, Fl. Nr. 670/15, Gemarkung Tutzing, Dreisbuschstraße 8
--------------	---

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. Januar 2024 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1	Ist die Anhebung des Dachstuhles über dem Haupthaus zulässig? First bislang: +8,55 m künftig + 9,01 m Anhebung: 66 cm Traufe straßenseitig bislang: + 5,74 m künftig + 6,55 m Anhebung: 61cm Traufe gartenseitig bislang: +4,98 m künftig + 5,80 m Anhebung: 82 cm (siehe Ansicht Süd)	Ja: 0 Nein: 9 → Antwort: Nein
2	Ist die Anhebung des Dachstuhles über dem Quergiebel zulässig? First bislang: +7,40 m künftig + 9,01 m Anhebung: 161 cm Traufe bislang: +5,54m künftig + 6,08 m Anhebung: 54 cm Die Dachneigung des Quergiebels ändert sich dadurch von bisher 21° auf künftig 32° (siehe Ansicht West)	Ja: 0 Nein: 9 → Antwort: Nein
3	Art.6 Abs.6 Nr.4 BayBO - Wärmedämmung Bestandsgebäude Gilt die Ausnahme hinsichtlich der Überschreitung der Abstandsflächen auch für den Fall eines Bauantrags zur Dachanhebung?	Ja: 0 Nein: 9 → Antwort: Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um das größte Gebäude in der näheren Umgebung (Gefiert eingegrenzt durch Lange Straße, Fischerbuchetstraße und Dreisbuschstraße), das durch die geplanten Maßnahmen nochmals vergrößert werden würde. In der prägenden Umgebung sind keine Bezugsfälle in Einheit von Höhe und Fläche vorhanden, so dass sich die eingereichte Planung nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Das Gebäude Herrestraße 1 wird als Ausreißer gesehen und dient nicht als Bezugsfall.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelgarage, Fl. Nr. 815/8, Gemarkung Tutzing, Gröschlstraße 18

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. Februar 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Begründung:

Aufgrund der Riegelwirkung fügt sich das Garagengebäude nicht in die umgebende Bebauung ein.

mehrheitlich abgelehnt Ja: 4 Nein: 5 Anwesend: 9

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid für den Ausbau als Dachgeschoss als Vollgeschoss mit 2 Wohnungen, Fl. Nr. 437/3, Gemarkung Tutzing, Greinwaldstraße 9

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 23. Februar 2024 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1	Besteht hier die Möglichkeit auf einer Befreiung von Art. 6 BayBO	Ja: 0 Nein: 9 → Antwort: Nein

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Begründung:

In der prägenden Umgebung sind keine Bezugsfälle in Einheit von Höhe und Fläche vorhanden, so dass sich das beantragte Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Weiterhin werden an drei Seiten die Abstandsflächen überschritten.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

10.1 Mobilfunkmast Monatshausen

Die Verwaltung gibt bekannt, dass auch für den zweiten Antrag auf Baugenehmigung für den 30 cm höheren Mast nun eine Baugenehmigung erteilt wurde unter Ersetzung der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt 3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.