



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 11.08.2020 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18:33 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Matthias Schremser, 2. Bürgermeister  
Schriftführer: Stefanie Reichart  
Bergfeld, Karin  
Hansel, Günter  
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.  
Keltsch, Michael, Dr.  
Maier, Anton  
Schremser, Matthias 2. Bürgermeister  
Zeckser, Stephan

Abwesend waren:

Sontheim, Bernhard 1. Bürgermeister  
Schultheiß, Nandl  
Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

### **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vom 07.07.2020
2. Antrag auf Baugenehmigung; Wiederaufnahme Wohnnutzung im Chauffeur-/Gärtnerhaus; Höhenbergstraße 25; Fl.Nr. 324/4
3. Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Errichtung eines Stellplatzes; Rat-Jung-Str. 2, Fl.Nr. 296/4
4. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage; Nähe Koempelstraße, Fl.Nrn. 562/13 u. 562/21
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage; Wieling 5b, Fl.Nr. 674
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau Mehrfamilienwohnhaus (9 WE) mit Tiefgarage (9 Stellpl.); Bahnhofstraße 9, Fl.Nrn. 78, 79, 80
7. Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Billigungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; 3. Änderung; Billigungsbeschluss
9. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 91 "Seeuferbereich" Teilbebauungsplan 4; Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
10. Bekanntmachungen / Sonstiges



---

---

**TOP 3      Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses  
in ein Zweifamilienhaus, Errichtung eines Stellplatzes; Rat-Jung-Str. 2,  
Fl.Nr. 296/4**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Rat-Jung-Straße 2 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Das Gebäude wurde mittlerweile unter Denkmalschutz gestellt.

Die Antragstellerin plant, das bestehende Einfamilienhaus in zwei Wohneinheiten aufzuteilen. Im Zuge dessen wird der bestehende Treppenaufgang im Gebäude zugemauert, um eine Abtrennung von der oberen Wohnung zu erreichen. Die Wohnung im OG ist über eine bereits bestehende Außentreppe erreichbar.

Für die zweite Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Der Stellplatz soll an der Südseite errichtet werden. Hierzu ist es notwendig das bestehende Müllhäuschen abzureißen, die Zufahrt herzustellen und ein neues Müllhäuschen zu errichten. Die bestehende Hainbuche soll erhalten bleiben.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 17.09.2019 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung erteilt, vorbehaltlich der Abstandsflächenprüfung durch das Landratsamt Starnberg.

Das Landratsamt hat am 30.04.2020 den Vorbescheid genehmigt.

Da das Bauvorhaben dem Vorbescheid entspricht, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Herr Zeckser weist darauf hin, dass auch der Stellplatz und die Fläche um den Baum mit Kies aufgefüllt werden soll.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf dem Grundstück Rat-Jung-Str. 2.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4      TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei  
Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage; Nähe Koempelstraße, Fl.Nrn.  
562/13 u. 562/21**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung am 10.04.2018 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zum Neubau zweier Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 562/13 und

562/21 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit dem Bescheid vom 19.08.2019 das Bauvorhaben genehmigt.

Die Antragstellerin beantragt nun eine Tektur der Dachform, da das Walmdach zur Westseite ebenso einen Standgiebel erhalten soll. Die Dachform wird somit an das geplante Satteldach angepasst. Die Wand- und Firsthöhen bleiben gleich.

Zudem sollen die neu geplanten Geländehöhen auf der Westseite auf folgende Koten, entsprechend dem Werkplan geändert werden.

Ecke Süd-West:

Kote Bestand= 652.00m / Kote neu= 651.81m (davor 651,64)

Ecke Nord-West:

Kote Bestand= 652.05m / Kote neu= 651.81m (davor 651,68)

Durch die Änderung werden geringere Abgrabungen erforderlich als ursprünglich geplant.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturantrag.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

## **TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage; Wieling 5b, Fl.Nr. 674**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln.

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit den Abmessungen 16,00 m x 10,50 m und eine Doppelgarage zu errichten. Insgesamt sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach) geplant. Die Wandhöhe beträgt 7,00 m und die Firsthöhe 10,30 m.

An der Südseite ist eine Wiederkehr mit einer Wandhöhe von 8,69 m geplant. Der Architekt ist der Meinung, dass es sich hierbei um eine untergeordnete Gaube handelt.

Jedoch zeichnet sich eine Gaube dadurch aus, dass sie von Dachfläche umringt ist, das ist hier nicht der Fall. Aus Sicht der Verwaltung ist es eine Wiederkehr, welche aber nicht mehr untergeordnet ist und auch Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 8 BayBO erzeugt (über 4 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall kann das Grundstück Wieling 16 a herangezogen werden mit einer

Gebäudegrundfläche von 205,73m<sup>2</sup>, die talseitige Wandhöhe beträgt 7,40 m und die talseitige Firsthöhe beträgt 10,30 m.

Die Gemeinderäte befürworten den Erhalt des Biergartens auf dem Grundstück und sehen Beeinträchtigungen durch die Wohnnutzung für die Biergartennutzung.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweist den Bauantrag, aufgrund der Biergartennutzung auf dem Grundstück, an den Gemeinderat.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau Mehrfamilienwohnhaus (9 WE) mit Tiefgarage (9 Stellpl.); Bahnhofstraße 9, Fl.Nrn. 78, 79, 80**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Östlich der Bahnhofstraße“. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung am 23.05.2005 in Kraft getreten. Für das Grundstück ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Antragsteller plant, den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und einer Tiefgarage.

Da das Bauvorhaben die Baugrenze durch ein unterirdisches Bauteil (Kellerabteile) überschreitet, wurde von dem Bauherrn ein Antrag auf Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden, da die unterirdische Überschreitung städtebaulich nicht in Erscheinung tritt und hinter der Baugrenzen-Festsetzung kein städtebauliches Konzept steckt.

Für die Überschreitung bei den untergeordneten Kellerschächten, Terrassen und Balkone greift § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, weshalb eine Befreiung hier nicht erforderlich ist. Gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann die Überschreitung der Baugrenze durch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

Laut der Begründung des Bebauungsplans ist zur Herstellung des öffentlichen Gehwegs und des notwendigen Schrammbords die vorhandene Stützmauer entlang der Straße abzurechen und zurückversetzt mit geringerer Höhe neu zu errichten. Hierzu wurden im Bebauungsplan Festsetzungen wie die Gehwegflächen, die Straßenflächen, Stützmauern und eine Straßenbegrenzungslinie getroffen. Der Freiflächengestaltungsplan widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

Zudem ist laut Abwasserverband Starnberger See die Beseitigung des Niederschlagswassers derzeit noch nicht gesichert, da kein positiver Sickertest vorliegt.

Die Gemeinderäte betonen die Wichtigkeit zur Errichtung eines Gehwegs in diesem Bereich.

**Beschluss 1:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen, da der Freiflächengestaltungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

**Beschluss 2**

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird der 1. Bürgermeister beauftragt mit dem Grundstückseigentümer bezüglich des Gehwegs in Verhandlungen zu treten.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 7      Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 a „Johann-Biersack-Straße 23“ beschlossen (siehe Anlage). In der Sitzung vom 07.07.2020 wurde vom Büro AKFU, Herrn Till Fischer, ein erster Vorentwurf vorgestellt und ausgiebig diskutiert, mit dem Ergebnis die von den Räten vorgebrachten Anregungen und die Anregungen aus dem Arbeitspapier der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in den Entwurf einzuarbeiten.

Das Büro AKFU hat die Anregungen abgearbeitet und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet und gleichzeitig auf das Arbeitspapier der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen eine Stellungnahme abgegeben.

Es wurden jedoch einige Vorschläge mit einer ungenügenden Begründung nicht mitaufgenommen. Diese Punkte müssen rechtsverbindlich geprüft werden.

Zudem kamen folgende Anmerkungen der Gemeinderäte:

Herr Dr. Keltsch erläutert, dass es den Siegerentwurf auszeichnet, dass es keine vortretende Baukörper gibt. Eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vorbauten muss unbedingt mitaufgenommen werden.

Herr Maier beanstandet, dass es keine öffentliche Wegeverbindung durch das Grundstück für die spätere Verbindung zur Ortsmitte gibt.

Herr Zeckser bittet die Festsetzungen Text 1.4 (Die zulässige Grundfläche gem. Ziffer A.2.2 darf durch Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Außentreppen, Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden) zu streichen.

Herr Zeckser verweist auf das Verkehrsgutachten und empfiehlt im Zuge des Bebauungsverfahrens, die befestigte Fahrbahnbreite auf bis zu mind. 5,0 m auszuweiten.

Zudem sollen Festsetzung für heimische Gehölze und Pflanzungen für den Artenerhalt getroffen werden.

Es wird angeregt ein Arbeitspapier zur Bauleitplanung mit einem Leitfaden für Bebauungspläne zu erstellen und auf einer der nächsten Gemeinderatssitzungen zu behandeln.

### **Beschluss:**

Der Billigungsbeschluss wird aufgrund der bestehenden Rechtsunsicherheit vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Punkte durch RA Donhauser rechtsverbindlich zu prüfen:

#### Energieversorgung, Klimaschutz

1. Erneuerbare Energie: Vorschrift, nicht nur Empfehlung. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b, (Landkreis-Klimaziel)
2. Festsetzen von Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung
3. PV- oder Solarthermie-Anlagen auf gesamter verfügbarer, nach S, W und O gerichteter Dach-Fläche (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 23 b)
4. Baukonstruktion der Gebäude ab Kellerdecke in Holzbauweise (BauGB § 1 a Nr. 5)

#### Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Wege

1. Festsetzung eines Mobilitätskonzepts mit Alternativen und Einschränkung der PKW-Stellplätze

2. Elektrolademöglichkeit für Anwohner in TG und für Besucher auf oberirdischen Stellplätzen  
(BayBO Art. 81 Abs. 1 Nr. 4)
3. 2 Carsharingplätze oberirdisch mit Ladestation, für alle Feldafinger buchbar  
(BayBO Art. 81 Abs. 1 Nr. 4)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Zweckbindung Beamtenwohnungen, die auch dem freien Markt zur Verfügung gestellt werden können, jedoch dann nur mit gedeckelten Mietpreis (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 8)

Gestaltung der Gebäude

1. Fassadenoberfläche der Gebäude mindestens 30 % mit Holzverkleidung  
(BayBO Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Niederschlagswasser

2. Zisternen für Niederschlagswasser: Vorschrift, nicht nur Empfehlung
3. Toilettenspülung und Gartenwasser nur mit Niederschlagswasser / Grauwasser; Begründung:  
Trinkwassernotstand

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, von RA Donhauser prüfen zu lassen in wie weit die Vorgaben aus der Auslobung rechtlich bindend sind, oder ob Abweichungen hiervon möglich sind und ob begrenzte Gehwegflächen auf einer Länge von ca. 30 m innerhalb des Geltungsbereichs möglich und verkehrsrechtlich vertretbar sind, da in der Johann-Biersack-Straße ansonsten kein Gehweg vorhanden ist.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 8      Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; 3. Änderung; Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in öffentlicher Sitzung vom 17.03.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ beschlossen (siehe Anlage).

Ziel des Änderungsantrags ist die Verschiebung des Baufensters an die nördliche Baulandgrenze, um eine bessere Belichtung und somit bessere Wohnqualität zu erreichen. Alle anderen Parameter wie WR, Wandhöhe, Firsthöhe, Grünflächen und Bäume des gültigen Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

Mit den Antragstellern wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Bauleitplanverfahren geschlossen.

Die nunmehr vorliegende Entwurfsplanung einschließlich Begründung setzt die Vorgaben aus dem Beschluss vom 17.03.2020 exakt um.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 54 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und die Begründung hierzu. Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (vorherige Bekanntmachung erforderlich) und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 9      Aufstellung Bebauungsplan Nr. 91 "Seeuferbereich" Teilbebauungsplan 4; Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

### **Sachverhalt:**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tutzing und grenzt direkt an die Gemeinde Feldafing an. Es wird im Westen von der Hauptstraße (St 2063), im Norden von der Hans-Albers-Straße, im Osten vom Starnberger See und im Süden vom Planungsgebiet des B-Planes Nr. 69 „Politische Akademie Tutzing“ umschlossen.

Mit dem großflächigen Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbereiche 1 - 4, soll die künftige bauliche Entwicklung in dem landschaftlich sensiblen Bereich zwischen Hauptstraße und Uferzone des Starnberger Sees städtebaulich geordnet werden. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere dem „Aufschaukeln“ des Baurechts und den damit verbunden-

en Beeinträchtigungen des jeweils prägenden Gebietscharakters (Maßstäblichkeit, Blickbezüge, Durchgrünung) soll entgegengewirkt und die künftig zulässigen Grundflächen sowie die maximalen Gebäudehöhen nach den städtebaulichen Planungsvorstellungen der Gemeinde festgesetzt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tutzing hat deshalb in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbaugebiet 4 beschlossen und am 23.07.2015 bekannt gemacht. Der Gemeinderat billigte den Bebauungsplanentwurf samt Begründung i.d.F. vom 31.03.2020 in seiner Sitzung vom 31.03.2020.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Feldafing um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

### **Beschluss:**

Gegen die Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 10    Bekanntmachungen / Sonstiges**

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Matthias Schremser