



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 16.01.2024 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:11 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Keltsch, Michael, Dr.

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Maier, Anton

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 05.12.2023
2. Aufstellung der Klarstellungssatzung Nr. 1 für den Bereich Pöckinger Fußweg 8, Fl.Nr. 3 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
3. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Doppelhauses mit Garagenbauten - Flur 417/1 und 417/11 - Koempelstraße 27
4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Bahnhofsareal -westlich und östlich der Bahn-" Teilbebauungsplan 1 (HeiVo); Antragsteller: Gemeinde Tutzing
5. Bekanntgaben / Sonstiges

Beschluss 2: *Satzungsbeschluss*

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die Klarstellungssatzung Nr. 1 für den Bereich Pöckinger Fußweg 8, Fl.Nr. 3 in der Fassung vom 02.01.2024 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Klarstellungssatzung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich !).

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Doppelhauses mit Garagenbauten - Flur 417/1 und 417/11 - Koempelstraße 27

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 417/1 ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan, das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bereits am 02.11.2021 erteilte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen für ein Mehrfamilienhaus (Dreispänner) am gleichen Ort. Der Baugenehmigungsbescheid erfolgte am 22.12.2021 seitens des Landratsamts.

Der Antragsteller hat den Abriss des bestehenden Wohnhauses durchgeführt und möchte nun anstatt des Dreispanners ein Doppelhaus mit Garagenanbauten auf dem Grundstück errichten.

Für das Doppelhaus mit Satteldach und 2 Vollgeschossen wird die Gebäudegrundfläche mit 226,08 m² angegeben. Das sind ca. 20,88 m² mehr als beim genehmigten Bauantrag (Dreispänner). Die Wandhöhe beträgt gleichbleibend zum Dreispänner ebenfalls 6,40 m, die Firsthöhe ist jedoch von 8,45 m auf nun 10,26 m erhöht.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Das südlich angrenzende Grundstück Am Jägerberg 32 – 38 hat eine Grundfläche von 322 m² und eine Wandhöhe von 6,10 m. Es kann jedoch aufgrund der Firsthöhe von 8,45 m nicht herangezogen werden.

Das vom Architekten herangezogene Gebäude in der Koempelstraße 41 mit einer Grundfläche von 340 m², einer Wandhöhe von 6,30 m und eine Firsthöhe von 10,30 m liegt in unmittelbarer Nähe und kann aus Sicht der Verwaltung als Bezugsfall herangezogen werden.

GR Dr. Keltsch kritisiert die Zufahrt zur Garage. Die Gemeinderäte haben die Befürchtung, dass die Garage durch die schwierige Einfahrtsituation nicht genutzt wird. Der Bauherr soll

die Einfahrt überdenken und das Landratsamt wird gebeten die technische Befahrbarkeit zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben Koempelstraße 27, auch wenn der Ausschuss die Anfahrbarkeit/Nutzbarkeit der Garage äußerst schwierig sieht.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Bahnhofsareal -westlich und östlich der Bahn-" Teilbebauungsplan 1 (HeiVo); Antragsteller: Gemeinde Tutzing

Sachverhalt:

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des Hauptortes Tutzing an der Bahnlinie München-Mittenwald und umfasst eine Fläche von rd. 0,31 ha. Es wird im Westen von den Gleisanlagen des Bahngeländes, im Norden und Osten von der Heinrich-Vogl-Straße und im Süden von der Zufahrt zur P+R Anlage des Bahnhofs umschlossen.

Das Plangebiet war ehemalig Areal der Deutschen Behn, die das Planungsgebiet eisenbahnrechtlich entwidmet und an einen privaten Investor veräußert hat. Die Gemeinde Tutzing strebt als wesentlichen Bestandteil ihrer städtebaulichen Entwicklung eine langfristige Aufwertung dieser ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Bahn entlang der Bahnstrecke München-Mittenwald an und will mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsweisende Ausnutzung und Attraktivitätssteigerung dieses für den Kernbereich der Gemeinde Tutzing bedeutsamen Areals sichern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tutzing hat in seiner Sitzung vom 10. Oktober 2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 „Bahnhofsareal -westlich und östlich der Bahn-„ Teilbebauungsplan 1, in der Fassung vom 10. Oktober 2023 gebilligt und beschlossen, das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V. mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Feldafing wurde im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt werden.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister