



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 17.10.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Petra Spreen

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister ab TOP 3

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.09.2017
2. Einbeziehungssatzung Nr. 78 "Wieling Ost"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 53 "Walser Wiese"; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans; Änderungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße", 1. Änderung; Änderungsbeschluss
5. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ahornweg/Trendelstraße", Trendelstraße 13
6. Antrag auf Baugenehmigung; Ersatzbau des Untergeschosses; Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49
7. Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung einer freistehenden, selbsttragenden Fluchttreppe am Nebenhaus des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzingener Straße 2a, Fl.Nrn. 116 und 115
8. Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung einer freistehenden, selbsttragenden Fluchttreppe am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzingener Straße 2, Fl.Nr. 115
9. Antrag auf Baugenehmigung; Wohnraumerweiterung in der Dachgeschosswohnung mit Einbau von 2 Gauben; Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12
10. Gemeinde Tutzing; 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Am Kallerbach“ Fl.Nrn. 1741/12, 1741/24 (Teilbereich), erneute öffentliche Auslegung gem.§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
11. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.09.2017**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.09.2017 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:**           **6**    **für**  
                                  **0**    **gegen den Beschluss**

---

---

**TOP 2 Einbeziehungssatzung Nr. 78 "Wieling Ost"; Abwägung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.08.2017 mit Frist zum 12.09.2017 insgesamt 18 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 08.08.2017 bis zum 12.09.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**6 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:**

- (1) Deutsche Telekom Technik GmbH
- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (4) Abwasserverband Starnberger See
- (5) Landratsamt Starnberg, Naturschutz
- (6) Vermessungsamt Starnberg

**7 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:**

- (1) Gemeinde Tutzing
- (2) Gemeinde Pöcking
- (3) Energie Südbayern
- (4) Staatliches Bauamt Weilheim
- (5) Regierung von Oberbayern
- (6) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (7) Abfallwirtschaftsverband Starnberg

**Von 5 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:**

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Bayernwerk AG
- (3) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (4) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- (5) Bund Naturschutz Bayern

**Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:**

**1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 13.09.2017**

<p><b>Kreisbauamt</b></p> <p>1. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht explizit auch für Einbeziehungssatzungen die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen in § 1a Abs. 3 BauGB vor; auch § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB verweist hierauf ausdrücklich. Insoweit also durch die planerische Entscheidung der Gemeinde (hier zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung) Eingriffe zugelassen werden, die bislang planungsrechtlich unzulässig waren, sind diese Eingriffe im Rahmen des Verfahrens abzuhandeln.</p> <p>2. Festsetzung A. 6: Die Lage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf die Mitte der Erschließungsstraße bezogen. Da die Straße jedoch in der Regel nicht komplett eben verläuft: Ist der konkrete Bezugspunkt für die Bemessung des 0,30m-Abstands dann jeweils der nächstgelegene in der Straßenmitte oder z.B. die Straßenmitte auf Höhe der Mitte des Gebäudes?</p> <p>3. Den Begriff „Flachdächer“ (A. 14) bitten wir noch zu berichtigen.</p> <p>4. Der zweite Teilsatz von Festsetzung A 16 hat unseres Erachtens lediglich Hinweischarakter.</p> <p>5. Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan in der Begründung sind missverständlich: Unter Punkt 1.4 heißt es, das</p>	<p>Zu 1.: Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird noch wie gewünscht angewandt und das Ergebnis in Plan und Begründung eingearbeitet. Auf die geänderten bzw. ergänzten Unterlagen wird Bezug genommen.</p> <p>Zu 2.: In Ziff. A.6 wird noch ergänzt: <i>„Konkreter Bezugspunkt für die Bemessung der 0,30 m Abstandes ist die Straßenmitte auf Höhe der Mitte des Gebäudes.“</i></p> <p>Zu 3.: Das Wort „Flachdächer“ wird noch berichtigt.</p> <p>Zu 4.: Der 2. Teilsatz in Ziff. A.16 wird noch als Hinweis gekennzeichnet.</p> <p>Zu 5.: Die Ausführungen zum Flächennutzungsplan in der Begründung unter Punkt 1.4 ff. werden noch überarbeitet.</p>
---	--

<p>Plangebiet sei im vorbereitenden Bauleitplan als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dargestellt, womit die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könne, Diese Aussage ist unzutreffend, da eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Gegenteil eher die für die Einbeziehungssatzung erforderliche Vereinbarkeit mit der geordneten städtebauliche Entwicklung in Frage stellt, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Rn. 119 zu § 34.</p> <p>An anderen Stellen der Begründung wird auf die Darstellung als „MD“ Bezug genommen, was jedoch nur für den Klarstellungsbereich zutrifft.</p> <p>Wir bitten daher, die Ausführungen zu den Flächennutzungsplandarstellungen nochmals zu überarbeiten, Dabei sollte dargelegt werden, weshalb die Satzung trotz der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,</p> <p>6. Der vierte Spiegelstrich unter Punkt 2.5 der Begründung sollte noch vervollständigt werden.</p> <p>7. Unter Punkt 4.0 nimmt die Begründung mehrfach Bezug auf eine im aktuellen Entwurf nicht festgesetzte Ringerschließung. Wir bitten die Aussagen entsprechend zu aktualisieren.</p> <p>8. Unter Punkt 4.3 der Begründung sollte „des Bebauungsplanes“ noch durch „der Satzung“ ersetzt werden.</p> <p>9. Da es wesentliche Voraussetzung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass die entsprechenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt werden, sollte hierauf in der Begründung noch deutlicher eingegangen werden.</p> <p>10. Zu den vom WWA Weilheim sowie</p>	<p>Zu 6.: In Ziff. 2.5 der Begründung wird der 4. Spiegelstrich noch korrigiert.</p> <p>Zu 7.: Der Verweis auf die zwischenzeitlich entfallende Ringerschließung wird in der Begründung noch berichtigt.</p> <p>Zu 8.: In der Begründung wird unter Punkt 4.3 der Begründung noch „des Bebauungsplanes“ noch durch „der Satzung“ ersetzt.</p> <p>Zu 9.: In Ziff. 1.4 wird noch darauf eingegangen, dass die einzubeziehenden Flächen am Südrand durch die bauliche Nutzung des angrenzenden nördlichen Bereichs geprägt sind.</p> <p>Zu 10.: In der Begründung wird noch unter Ziff. 4.2 das dort vorgesehene Entwässerungskonzept für Oberflächenwasser ergänzt. Aufgrund der tiefer liegenden Bebauung in</p>
--	---

<p>dem Abwasserverband Starnberger See angesprochenen Aspekten der Niederschlagswasserbeseitigung: Die Konfliktbewältigung kann auch im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nur insoweit in die nachfolgenden Genehmigungsverfahren verschoben werden, als die Durchführung der nötigen Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist, vgl. Urteil des BayVGH vom 08.06.2010, Az. 15 N 08.3172. Die Frage der Entwässerung kann daher nicht vollends auf die Ebene der Einzelgenehmigung verschoben werden; zumindest muss eine Prognose die Bewältigung der Problematik im Genehmigungsverfahren mit hinreichender Gewissheit erwarten lassen.</p> <p>11. Auch den Aspekt des Hochwasserschutzes für das nach § 76 Abs. 3 WHG ermittelte Überschwemmungsgebiet darf die Gemeinde in ihrer Abwägung nicht außer Acht lassen, da gemäß § 78 Abs. 6 WHG die Bestimmungen des § 78 Abs. 1-5 WHG grundsätzlich auch in diesen Bereichen gelten. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>der ehem. Kiesgrube und der bekannt schlechten Sickerfähigkeit sind Sickersuche nicht zielführend, da nach Mitteilung des Fachbüros OSS zu befürchten wäre, dass trotz möglicher Versickerung dies für die tiefer gelegene Bebauung zu Nachteilen führen könnte, was nach den gesetzlichen Regelungen zu vermeiden ist. Daher wird bei Umsetzung der Satzung in der Erschließungsstraße ein Tagwasserkanal in Richtung Westen bis unter der Alten Wielinger Straße geführt werden, und dann in westlicher Fortsetzung noch im öffentlichen Straßengrund, aber direkt nach dem neuen Durchlass in den Katzengraben geleitet. Damit kann die Erschließung mit Oberflächenwasser gesichert werden. Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.</p> <p>Stellungnahme OSS: Eine Einleitung in den Katzengraben ist möglich unter Einhaltung der Vorgaben des Merkblattes M153. Die Einleitung bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt.</p> <p>Zu 11.: Durch die Festsetzung der Höheneinstellung und das gewählte Baufenster kann eine Beeinträchtigung des westlichen neuen Gebäudes vermieden werden. Maßgeblich sind hier die Bauantragsunterlagen und die erforderliche Baugenehmigung mit den fort erlassenen Auflagen etc..</p>
---	--

**2. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Adelwart vom 12.09.2017**

<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen</p>	<p>Die Stellungnahme wird noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Bayernwerk AG wird bei den anstehenden Spartengesprächen frühzeitig beteiligt.</p>
---	---

	<p>oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.</p> <p>Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li><li>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li></ul> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur</p>	
--	---	--

	<p>Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9 Tel. (08856)9275-338</p>	
--	--	--

### 3. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 09.09.2017

	<p>• <b>Löschwasserversorgung</b> Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)</p> <p>• <b>Erschließung</b> Gemäß RAST 2006 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) sind am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen</p>	<p>Zu Löschwasserversorgung: Die Anforderungen werden noch in die Begründung aufgenommen und noch in der anstehenden tiefbautechnischen Planung berücksichtigt.</p> <p>Zu Erschließung: Der Entwurf wird noch eine Wendeanlage mit mind. 18 m Durchmesser gem. Bild 57, RAST 06, eingeplant.</p>
--	--	--



	<p>vorzusehen. Diese Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendeschleife oder Wendekreis gem. den 7 Richtzeichnungen der RASSt 2006 ausgebildet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Anlagen ermöglichen das sichere Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Ein Zurücksetzen entlang einer Stichstraße ist besonders bei widrigen Witterungsverhältnissen (Dunkelheit, Regen) für Nichtberufskraftfahrer unter der Stresssituation eines Einsatzes mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden.</li> <li>• Als Fahrzeug zur Überprüfung der Befahrbarkeit („Bemessungsfahrzeug“) ist das zweiachsige Müllfahrzeug zu verwenden.</li> <li>• Bei Neubaugebiete empfehlen wir Wendeanlagen gemäß den Richtzeichnungen der RASSt 06, die das Wenden in einem Zug ermöglichen.</li> <li>• Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist seitens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen.</li> </ul> <p>• <b>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</b> Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Beim Ausbau der Erschließungsstraße muss die erforderliche Löschwasserbereitstellung daher unbedingt gesichert werden.</p> <p>Der Hinweis zum 2. Rettungsweg wird begrüßt.</p>
--	---	---

#### 4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 21.08.2017

	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits in Ziff. 4.6 der Begründung enthalten.</p>
--	---	--

#### 5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 14.09.2017

	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p>	
--	---	--

<p>XX Einwendungen: <b>Erläuterungsbericht 3.6.3 (Artenschutz)</b></p> <p><b>1.</b> Im Erläuterungsbericht wird von einer „Empfehlung“ gesprochen, dass Baumfällungen nicht in der Zeit von März bis September entfernt werden sollten. Dies entspricht in keiner Weise der gesetzlichen Vorgabe. Im § 39 BNatSchG (5) 2 heißt es ausdrücklich: „Es ist <b>verboten, Bäume...Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen...</b>“Wir bitten dies unmissverständlich im Erläuterungsbericht klar zu stellen und auch im Plan unter Punkt 15 (Baumschutz) der Hinweise aufzunehmen.</p> <p><b>2.</b> In der „überalterten Bausubstanz“ (Scheune) auf Fl.Nr. 954 muss das Vorkommen von Fledermäusen durch einen Fachmann abgeklärt werden. Der Abriss von Gebäuden und das Fällen von potentiellen Quartierbäumen ist nur außerhalb der Quartiernutzungszeiten der Fledermäuse, also in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Falls ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist das Gebäude vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Fledermausquartiere zu untersuchen.</p> <p><b>X</b> Rechtsgrundlagen Verbot nach § 38 (5) 2 BNatSchG</p> <p><b>X</b> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b>1.</b> Im Plan unter C. Hinweise Legende 1 bis 9 entsprechen die Zeichen nicht der Erläuterung (Zeile verrutscht!) Bitte berichtigen!</p> <p><b>2.</b> Erläuterungsbericht Punkt 4.1 (Erschließung): Nach Wegfall der Variante „Ringerschließung“ wurde der Erläuterungsbericht nicht angepasst. Dort wird nach wie vor diese Variante einbezogen.</p> <p><b>3.</b> Die Möglichkeit eines Erdgasanschlusses ist unklar (siehe Fragezeichen!)</p>	<p>Zu Einwendungen: Der übermittelten Text wird noch in der Begründung aufgenommen, ebenso in Ziff. 15 der Bebauungsplanhinweise.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis betreffend Artenschutz / Fledermäuse wird noch in der Bebauungsplansatzung und in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 1.: In Ziff. C Hinweise Legende 1 bis 9 wird noch das Layout korrigiert.</p> <p>Zu 2.: Die Ringerschließung wird noch korrigiert.</p> <p>Zu 3. Der Text entfällt.</p>
---	---

**Beschluss 1:** *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 78 „Wieling-Ost“ einschließlich der vorstehenden Änderungen.

**Anwesend:** 6  
**Für den Beschluss:** 6  
**Gegen den Beschluss:** 0

**Beschluss 2:** *erneuter Auslegungsbeschluss*

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 78 der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 78 „Wieling-Ost“ in der geänderten Fassung erneut gem. § 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen, wobei die Auslegungsdauer angemessen verkürzt wird.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

**Anwesend:** 6  
**Für den Beschluss:** 6  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 3** **Bebauungsplan Nr. 53 "Walser Wiese"; Antrag auf Änderung des  
Bebauungsplans; Änderungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden erste Erschließungsmaßnahmen für 2 Grundstücke durchgeführt.

Über die von dem Bauherrn beantragten Änderungen hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 27.06.2017 beraten und den TOP vertragt. Vom Antragsteller sollten weitere Unterlagen zum Höhen- und Geländeprofil vorgelegt werden.

Das Vermessungsbüro Bibl wurde daraufhin beauftragt, die tatsächlichen Bestandshöhen der Grundstücke und angrenzenden Bebauung zu ermitteln.

Die Vermessung ergab, dass die im Bebauungsplan Nr. 34 „Alter Sportplatz TSV“ (Einheimischen Modell II) festgesetzten Geländehöhe im Bereich der Straße um ca. 25 cm schon im Mittel abweichen (festgesetzt waren 658,45mNN, gemessen 658,66 mNN).

Unter Berücksichtigung der am 25.08.2017 gemessenen Geländehöhen stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Die neu errichtete Straße wurde höhenmäßig an der bestehende Straße weitergeführt und liegt somit ca. 20 cm über der im Bebauungsplan Nr. 53 „Walser-Wiese Nord“ festgesetzten Geländehöhe.

### **Zu dem Antrag hat Herr Reiser folgendes angemerkt:**

Dem korrigierten Schnitt vom 22.09.2017 ist der Bestand zu entnehmen, und die beantragten Änderungen sind in Rot eingetragen. Aufgrund der Vermessung des Büros Bibl vom 25.08.2017 ist festzuhalten, dass ggf. die festgesetzte Straßenhöhe von 658,50 m üNN um ca. 20 cm überschritten wird mit 658,70 m üNN. Derzeit ist die Straße aber noch nicht endgültig ausgebaut, für die ersten beiden Bauvorhaben wurde soweit bekannt ein Provisorium angelegt.

### **Zur Wandhöhe 6,0 m:**

Die sich aufgrund der festgesetzten Höhen ergebende Wandhöhe von 4,75 m soll um 1,25 m überschritten werden mit dann 6,0 m.

Die neue Straßenoberkante liegt derzeit lt. Aufmaß Bibl bei 658.70 m, die derzeitige Bestandshöhe liegt damit um 0,20 über der Planhöhe des B-Planes von 658.50 m üNN. Dies führt – zusammen mit der Straßenhöhe von 658,70 statt bisher 658,50 m dazu, dass die Neubauten gegenüber der östlich angrenzenden Bebauung mit einer Außenwandhöhe von **664,98 m** (Traufhöhe 664,50 m; Außenwandhöhe +0,50 m = **664,98 m**; Firsthöhe 667,50 m) dann noch geringfügig mit **664.75 m** darunterbleiben werden, was ein Planungsziel bei Erstaufstellung des B-Plans war!

### **Verschiebung des Baufensters nach Osten**

Der Gebäudeabstand Gebäude auf Parzelle 1 und Am Jägerberg Hs.Nr. 28 und 30 beträgt derzeit lt. B-Plan 23,40m, der Grenzabstand zu den beiden Hs.Nrn. 13,75 m. Rückt das Gebäude auf Parzelle 1 (= Fl.Nr. 416/7) um 2 m nach Osten, werden die genannten Abstände um das selbe Maß verkürzt auf 21,40 m bzw. 11,75 m (!). Die ganzen Abstandsflächen werden aber in jedem Fall eingehalten. Der größere Abstand wurde damals schon eingeplant aufgrund der Nachbareinwendungen.

**Empfehlung:** Eine maximale Erhöhung der Wandhöhe könnte um max. 1,0 m auf dann 5,75 m erfolgen, wobei dann das 2. Vollgeschoß in den Dachraum reicht, und kein ausgebautes Dach aufgrund der großen Grundflächen von 130 qm zulässig sein soll (2 x 130 qm Grundfläche = 260 qm Geschoßfläche ./ 25 % Wände = 195 qm Wohnfläche!). Die Befensterung kann insgesamt im Obergeschoss uneingeschränkt erfolgen, so dass keine Dachaufbauten oder Dachgauben zugelassen werden müssen. Folgerichtig werden alle Dachaufbauten und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

### **Zur 2 Vollgeschosse**

Wird der größeren Wandhöhe zugestimmt, muss die Geschossigkeit 2 Vollgeschosse (= II) betragen.

### **Zu 2 Wohneinheiten für Mehrgenerationen-Haus**

Die Erhöhung auf 2 WE statt 1 WE wird grundsätzlich abgelehnt, da die erforderlichen Stellplätze städtebaulich problematisch sind, und die knappe Verkehrserschließung durch

weiteren Autoverkehr belastet würde. Auch würde damit der weiteren Grundstücksspekulation Vorschub geleistet, da dann doppelhausartige Gebäude („Doppelhäuser“) nicht verhindert werden können.

### **Erhöhung der Dachneigung**

Sofern die Wandhöhe erhöht wird, sollte m.E. die Dachneigung von derzeit 22 – 27 ° reduziert werden auf **18 – 22°**, keineswegs jedoch erhöht werden, um die Firshöhen wieder zu begrenzen. Ansonsten ist zu befürchten, dass die sich ergebenden Dachgeschosse erneut ausgebaut werden mit zusätzlichen Geschoßflächen und Wohneinheiten, für die aber keine Stellplätze zur Verfügung stehen.

### **Verschiebung des Baufensters**

Eine Verschiebung des Baufensters um 2 m nach Osten auf Parzelle 1 (= Fl.Nr. 416/7) wird für städtebaulich noch vertretbar gehalten, da aufgrund des Abstandes von 11,75 m die Grenzabstände großzügig bemessen sind.

### **Zusammenfassung:**

Es war bei Ertaufstellung im Jahr 2006/ 2007 ein wesentliches städtebauliches Ziel, die neu hinzukommende Bebauung im Maß der Dichte und in den Gebäudehöhen zurückhaltend zu gestalten und in der Höhe nur niedriger zuzulassen als das östliche Einheimischenmodell „Am Jägerberg“. Daher sollte weder ein zusätzlicher Dachausbau über dem Obergeschoß zugelassen bzw. möglich sein, und es sollten wegen der knappen Verkehrserschließung und der Zufahrt über den Jägerberg keine zusätzlichen Wohneinheiten mit weiteren Stellplätzen und einer höheren Verkehrsbelastung, keinen Doppelhäuser oder doppelhausartigen Gebilden Vorschub geleistet werden.

Der damalige Bebauungsplan stellt daher das Ergebnis einer detaillierten Abwägung dar, die m.E. nicht leichtfertig zur Disposition gestellt werden sollte. Die Festsetzungen des Plans waren den Eigentümern und den Erwerbern bekannt. Auch sollte für die östlichen Anliegern der Vertrauensschutz in rechtsverbindliche Pläne beachtet werden.

Der Vorschlag von Herrn Reiser ist, zwei Vollgeschosse zuzulassen und die Wandhöhe auf 5,75 m zu erhöhen. Sofern die Wandhöhe erhöht wird, sollte die Dachneigung von derzeit 22 – 27 ° auf 18 – 22° reduziert werden.

Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 1 WE auf 2 WE lehnt er grundsätzlich ab.

<b>Festsetzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>beantragte Änderung</b>	<b>Vorschlag Reiser</b>
Außenwandhöhe	4,75 m	6,00 m	5,75 m
Anzahl Geschosse	I Vollgeschoss	II Vollgeschosse	II Vollgeschosse
Anzahl WE	I	II	I
Dachneigung	22 ° - 27 °	22 ° - 30 °	18° - 22°
Baufenster	Die Garage des Grundstücks Fl.Nr. 416/7 befindet sich in voller Länge direkt vor dem Baufenster des Hauses	Verschiebung des Baufenster um 2 m nach Osten	Verschiebung des Baufenster um 2 m nach Osten

Die Antragsteller sind mit dem Vorschlag von Herrn Reiser einverstanden.

Die Änderungen sind auch Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da die Änderungen den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 34 „Am Jäger Berg / Alter

Sportplatz/ Einheimischen Modell II“ entsprechen und sich die Gebäude auch mit den Änderungen in die umliegende Bebauung einfügen.

Es wird darum gebeten über die Verschiebung des Baufenster extra abzustimmen.

**Beschluss 1:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt das Baufenster um 2 m nach Osten zu verschieben.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 4  
**Gegen den Beschluss:** 3

**Beschluss 2:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Walser Wiese“ gemäß dem Vorschlag von Herrn Reiser. Die Änderung wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit den Antragsteller ist ein Städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 6  
**Gegen den Beschluss:** 1

---

---

**TOP 4      Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße", 1. Änderung;  
Änderungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinde liegt eine Anfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nrn. 515/6 und 515/7 mit einem Zweifamilienhaus vor. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. In den Festsetzungen ist unter B. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ eine Wandhöhe von 5,70 m (ab OK Fertigboden im EG) festgesetzt. Der Eigentümer beantragt, diese Wandhöhe auf 5,96 m anzuheben, da die festgesetzte Höhe in der vorgesehenen Planung nicht realisierbar ist. Der Planbereich ist bisher lediglich durch Bestandsgebäude bebaut. Auf der Nachbarparzelle Fl.Nr. 515/8 liegt ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren für ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen vor, der die festgesetzte Wandhöhe von 5,70 m einhält.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 eine Erhöhung der Wandhöhe auf 6,05 m abgelehnt, da eine Änderung des Bebauungsplanes für nur ein Grundstück städtebaulich kritisch zu sehen ist, da sie einen Präzedenzfall bei der weitergehenden Bebauung des Gebiets darstellen kann.

Deshalb beantragt der Eigentümer jetzt, den Bauungsplan hinsichtlich der Wandhöhe für alle Grundstücke auf 5,96 m zu ändern.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

**Der Beschluss wurde abgelehnt.**

---

---

**TOP 5     Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den  
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ahornweg/Trendelstraße",  
Trendelstraße 13**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 223/3, Trendelstr. 13 befindet sich eine ca. 20 Meter hohe Buche an der Westseite zum Gehweg an der Trendelstraße hin. Ein Großteil der Oberkrone ist aufgrund eines Blitzschlags bereits abgestorben, der Stammfuß weist zudem eine große Höhlung auf. Im Bereich der Wurzelanläufe ist an mehreren Stellen der Brandkrustenpilz zu erkennen. Es muss von einer verminderten Stand- und Bruchsicherheit ausgegangen werden, so dass auch die Verkehrssicherheit im Bereich der Trendelstraße nicht mehr gegeben ist.

Die Buche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 unter 7.2 als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig ist unter 7.6 festgehalten: „*Sollten Bäume entfernt werden, die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind, so ist Ersatz zu leisten in einer Mindestgröße mit Stammumfang 35 – 40 cm.*“

Mit Urteil des Verwaltungsgerichtes München vom 13.10.2016 hat die Kammer erklärt, dass Die Zuständigkeit für die Entscheidung über eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung besagter Bäume nicht mehr beim Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde liegt, sondern bei der jeweiligen Gemeinde.

**Beschluss:**

Aufgrund des vorgetragenen Sachverhalts erteilt der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 zum Fällen einer Buche. Gleichzeitig wird eine Ersatzpflanzung in einer Mindestgröße mit Stammumfang 35 – 40 cm innerhalb eines Jahres angeordnet.

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

---

---

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Ersatzbau des Untergeschosses;  
Schluchtweg 21, Fl.Nr. 49**

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 16.12.2014 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wintergartens mit Dachterrasse, Umbau eines Bestandsbalkons zu Wintergarten, Umbau eines Bestandsdaches zu Balkon sowie Neubau einer Außentreppe erteilt.

Vor dem Baubeginn wurde festgestellt, dass das Untergeschoss auf dem der Wintergarten mit Dachterrasse errichtet werden soll in einem schlechten baulichen Zustand ist und abgerissen werden muss.

Kurz nach dem Abriss war der Baukontrolleur des Landratsamtes Starnberg vor Ort und stellte fest, dass der Gebäudeteil unter dem geplanten Wintergarten planabweichend abgebrochen wurde. Der Bauherr wurde daraufhin aufgefordert vor dem Wiederaufbau des Gebäudes einen Bauantrag einzureichen, da diese Maßnahme baugenehmigungspflichtig (Art. 55 Abs. 1 BayBO) ist.

Bei den neu eingereichten Plänen wurde im UG auf den Eingangsbereich mit 5,6 m<sup>2</sup> verzichtet und die Raumaufteilung geringfügig geändert.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Ersatzbau des Untergeschosses.

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

---

---

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung einer freistehenden,  
selbsttragenden Fluchttreppe am Nebenhaus des Hotels Kaiserin Elisabeth;**



---

---

**Tutzinger Straße 2a, Fl.Nrn. 116 und 115**

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 115 und 116 liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Um den heutigen Brandschutzaufgaben nachzukommen hat das Hotel Kaiserin Elisabeth derzeit eine provisorische Treppenanlage aufgestellt. Diese soll jetzt durch eine freistehende und selbsttragende Fluchttreppe ersetzt werden. Die Fluchttreppe soll an der Nordseite des Nebenhauses mit einer Gesamthöhe von 11,83 m (OK Treppenpodest 3. OG) errichtet werden. Des Weiteren sind Fluchtleitern an der Ost- und an der Südseite geplant. Die Planung wurde mit dem Landratsamt Starnberg im Vorfeld abgestimmt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung einer freistehenden, selbsttragenden Fluchttreppe am Nebenhaus des Hotels Kaiserin Elisabeth.

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

---

---

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Erstellung einer freistehenden, selbsttragenden Fluchttreppe am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth; Tutzinger Straße 2, Fl.Nr. 115**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 115 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Um den heutigen Brandschutzaufgaben nachzukommen hat das Hotel Kaiserin Elisabeth derzeit eine provisorische Treppenanlage aufgestellt. Diese soll jetzt durch eine freistehende und selbsttragende Fluchttreppe ersetzt werden. Die Fluchttreppe soll an der Nordseite des Haupthauses mit einer Gesamthöhe von 11,06 m (OK Treppenpodest 3. OG) errichtet werden.

Die Planung wurde mit dem Landratsamt Starnberg im Vorfeld abgestimmt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erstellung einer freistehenden, selbsttragenden Fluchttreppe am Haupthaus des Hotels Kaiserin Elisabeth.

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

---

---

**TOP 9     Antrag auf Baugenehmigung; Wohnraumerweiterung in der Dachgeschosswohnung mit Einbau von 2 Gauben; Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller sieht vor, im Dachgeschoss des Anwesens Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12 zur Wohnraumerweiterung 2 Dachgauben einzubauen. Die beiden Gauben an der Nordwestseite haben eine Breite von 2,48 m bzw. 1,45 m, erhalten eine Blecheindeckung mit einer Dachneigung von 5°. Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die uneinsehbare Lage des Objekts im rückwärtigen Teil des Grundstücks kommen die Gauben städtebaulich nicht zum Tragen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.08.2017 bereits über den Einbau von 4 Gauben beraten und den Antrag abgelehnt.

In dem neu eingereichten Plan wurde auf die Gauben an der Südostseite verzichtet und die Gauben an der Nordwestseite sind schmaler geplant. Des Weiteren soll eine Dachterrasse auf dem bestehenden Flachdach errichtet werden.

Die neuen Pläne wurden bereits mit dem Landratsamt Starnberg abgestimmt. Das Vorhaben fügt sich nach §34 BauGB ein, sodass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnraumerweiterung in der Dachgeschosswohnung mit dem Einbau von 2 Gauben.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 6  
**Gegen den Beschluss:** 1

---

---

**TOP 10 Gemeinde Tutzing; 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Am Kallerbach“ Fl.Nrn. 1741/12, 1741/24 (Teilbereich), erneute öffentliche Auslegung gem.§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing hat in seiner Sitzung vom 26.09.2017 den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Am Kallerbach“ samt Begründung in der Fassung vom 26. September 2017 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem.§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat Tutzing hat am 26.07.2016 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Am Kallerbach“ gefasst.

Ziel der Änderung ist es, für den - noch unbebauten - nordwestlichen Teil des Plangebietes auf der Flurnummer 1741/12 verdichtete Wohnbebauung zu entwickeln und damit einen Teil des Bedarfs an (bezahlbarem) Wohnraum in der Gemeinde Tutzing zu decken.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan vom 21.07.1998 sieht im nordwestlichen Planbereich eine durchgängige, parallele Zeilenstruktur vor, die sowohl unter städtebaulichen als auch unter wohnungstypologischen Aspekten als nicht mehr zielführend betrachtet und auch von Seiten des Grundstücksbesitzers (Verband Wohnen) nicht weiter verfolgt wird.

In der Änderung soll die Anlage in fünf überschaubare, jeweils um einen zentralen Hof gruppierte Quartiere gegliedert werden, die sowohl von der Staatsstraße 2066 aus als auch von der Gartenseite erschlossen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Feldafing um Stellungnahme gebeten.

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

**Beschluss:**

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

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

---

---

**TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges**

Der Friedhof ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. GRin Schultheiß bedankt sich beim Bauhof für die Arbeiten.

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen

Bernhard Sontheim