



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 19.01.2016 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.00 Uhr  
Ende: 19.20 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister ab TOP 2

Schultheiß, Nandl

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 01.12.2015
2. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Garatshausen Süd" für das Grundstück Fl.Nr. 1099/8; Änderungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wellnessbereiches im KG und Erweiterung des Gewächshauses; Ahornweg 14, Fl.Nr. 217/16
4. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung einer Lagerhalle; Nähe Seestraße, Fl.Nr. 163
5. Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I"; Firnhaberstraße 14
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78, Teilbebauungsplan 3.2 "Ortszentrum Tutzing"; Abwägung und erneute öffentliche Auslegung; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
7. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Fabrikgelände Lindemannstraße - ehemalige Bayerische Textilwerke"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
8. Bekanntmachungen / Sonstiges



§ 13 a BauGB. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

---

---

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wellnessbereiches im KG und Erweiterung des Gewächshauses; Ahornweg 14, Fl.Nr. 217/16**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der Eigentümer plant das Gewächshaus, dass zwischen den Häuser Ahornweg 14 und Ahornweg 16 liegt an der Ostseite zu vergrößern, indem die bestehende Außenwand um 90cm nach außen versetzt wird.

Zur Vergrößerung des Wellnessbereiches im Kellergeschoss soll die bestehende Terrasse eingehaust werden. Im Anschluss daran entsteht eine neue Terrasse mit den Abmessungen 2,95 m x 6,01m.

Der Anbau und die Erweiterung liegen im östlichen Grundstücksbereich und kommen städtebaulich nicht zu tragen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum o. g. Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 217/16.

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

---

---

**TOP 4 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung einer Lagerhalle; Nähe Seestraße, Fl.Nr. 163**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 163 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Zwischen Possenhofener Str. und Seestraße“. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Antragsteller plant, die Errichtung einer Lagerhalle mit einer Länge von 22 m und einer Breite von 14,60 m. Die geplante Wandhöhe beträgt 5m und die Dachneigung 30°.

In der Halle sollen 2 Lagerflächen mit unterschiedlicher Nutzung entstehen. Der Teilbereich A wird für den Fischereibetrieb genutzt, um Fischernetze zu trocknen, zu reparieren und um

das Boot zu lagern. Der Bereich B soll verpachtet und zur Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen genutzt werden.

Sowohl beim Eigentümer als auch beim Pächter ist eine Privilegierung vorhanden, die Privilegierungsnummern liegen der Gemeinde vor.

Im Rahmen der Antragstellung ist zu prüfen, ob die genannten Privilegierungsnummern auch für das beantragte Bauvorhaben gelten.

Der geplante Neubau einer Lagerhalle berührt die Grundzüge der Bauleitplanung. Sofern der Gemeinderat das Vorhaben befürwortet ist in jedem Fall eine Änderung des Bebauungsplans für die Fl.Nr. 163 erforderlich. Dafür ist vom Grundstückseigentümer ein extra Antrag an die Gemeinde zu stellen.

Das Vorhaben wird vom Gremium sehr kritisch gesehen, da die Privilegierung in Bezug auf die Größe des Vorhabens nicht unbedingt gegeben erscheint. Die Privilegierung sollte von den zuständigen Behörden erneut geprüft werden. Auch muss die Notwendigkeit der Größe der Halle nachgewiesen werden. Das Vorhaben ist nach Ansicht des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses städtebaulich nicht vertretbar, da die Wiese nicht im Ortszusammenhang steht.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss befürwortet den vorliegenden Bauantrag, vorbehaltlich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 17. Das gemeindliche Einvernehmen kann erst nach der Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>0</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>6</b>

**Das gemeindliche Einvernehmen  
wird nicht erteilt !**

---

**TOP 5     Antrag auf Baumfällung; Antrag auf isolierte Befreiung von den  
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Parksiedlung Süd I";  
Firnhaberstraße 14**

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 234/43, Firnhaberstraße 14 befindet sich eine ca. 30 Meter hohe Fichte an der Westseite, dicht am Nachbargrundstück. Sie leidet an ausgedehnter und fortschreitender Fäule im Bereich von Stammfuß und Wurzelstock mit Zeichen des Fäuledurchbruchs. Mit hoher Wahrscheinlichkeit handelt es sich um Rotfäule, verursacht durch Wurzelschwamm. In der beiliegenden Stellungnahme der Fa. TREECONSULT Gauting aus dem Jahr 2015 wird die Fällung des Baumes zum nächstmöglichen Zeitpunkt dringend empfohlen.

Die Fichte ist im Bebauungsplan Nr. 19 „Parksiedlung Süd I“ als zu erhalten festgesetzt. Auf Grund der bestehenden Gefahrenlage erscheint die Fällung unumgänglich. Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan nicht geregelt, werden aber empfohlen.

Für die Arbeiten wurde bereits im Dezember die Vollsperrung der Firnhaberstraße in diesem Bereich für einen Zeitraum von 3 – 5 Stunden beantragt. Da es sich bei dem Straßenzug um die HAUPTerschließung des gesamten Quartiers östlich der Koempelbrücke zur St 2063 handelt, sollte jedoch nur eine halbseitige Sperrung der Straße genehmigt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ zum Fällen einer Fichte. Als Ersatzpflanzung wird ein heimischer Laubbaum angeregt.

Die Arbeiten sind so zu planen, dass die Firnhaberstraße im betroffenen Bereich halbseitig befahrbar bleibt.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 6      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78, Teilbebauungsplan 3.2  
              "Ortszentrum Tutzing"; Abwägung und erneute öffentliche Auslegung;  
              Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Tutzing hat am 22.03.2012 den Beschluss gefasst, für das Tutzinger Ortszentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst den Ortskern westlich und östlich der Hauptstraße zwischen den Ortseingängen im Norden (Einmündung Oskar-Schüler-Straße / Fischergassl) und Süden (Einmündung Bahnhofstraße). Das Gesamtgebiet soll laut Gemeinderatsbeschluss in Form einzelner Teil-Bebauungspläne stufenweise überplant werden. Derzeit in Bearbeitung sind die Teilpläne 1 – 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78, Teil-Bebauungsplan 3.2 wurde in der Sitzung des Gemeinderates Tutzing vom 10.11.2015 gebilligt und die erneute Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und 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. Es wird angeregt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Gemeinde Tutzing im Rahmen eines Verkehrskonzepts berücksichtigt wird.

<b>Anwesend:</b>	<b>6</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 7 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Fabrikgelände Lindemannstraße - ehemalige Bayerische Textilwerke"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Tutzing hat in seiner Sitzung vom 03.12.2013 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Fabrikgelände Lindemannstraße - ehemalige Bayerische Textilwerke“ beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung vom 15.12.2015 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziele der 5. Änderung sind

- Änderung der Nutzungsarten im 1. OG des Gebäudes SO 2 durch Verlagerung der Verkaufsflächen Textil und Drogeriemarkt bei gleichbleibender Gesamtfläche
- Verbesserung der Erschließung im 1. OG durch einen elektrisch betriebenen und überdachten „Rollsteig“ von außerhalb des Gebäudes. Mit der Darstellung des Rollsteigs auf der Grünfläche wird die Abgrenzung der Gebietsnutzungen SO 1 und SO 2 verändert. Die Grenze unterschiedlicher Nutzungen wird so verändert, dass der mit dem Rollsteig zu bebauende Grünstreifen dem SO 2 zugeschlagen wird

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

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen

Bernhard Sontheim