



Gemeinde Tutzing

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

---

**Sitzungsdatum:** Dienstag, 19.11.2024  
**Beginn:** 17:00 Uhr  
**Ende:** 18:32 Uhr  
**Ort:** Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

### Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	Von 17:00 Uhr - 17:04 Uhr
Michael Ehgartner	
Stefan Feldhütter	
Stefanie Knittl	Ab 17:04 Uhr
Dr. Ernst Lindl	Bis 19:02 Uhr
Dr. Franz Matheis, 3. Bürgermeister	
Christine Nimbach	
Thomas Parstorfer	
Florian Schotter	
Dr. med. Joachim Weber-Guskar	

### Entschuldigt

Barbara Doll

### Gast

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg Gemeinderatsmitglied; ab 17:04 Uhr

### Verwaltung

Magdalena Gerg  
Nicole Gutmann  
Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

Ludwig Horn  
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften   | <b>2024/497</b> |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  | <b>2024/498</b> |
| 3 | 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schnupfenwiesen";<br>Erweiterung des Geltungsbereiches auf den kompletten Geltungsbereich<br>des Bebauungsplanes; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | <b>2024/495</b> |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch und zur Errichtung eines<br>Ersatzbaues mit vier Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 11,<br>Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6             | <b>2024/529</b> |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Wohnhauses zu<br>einem Zweifamilienhaus, Fl. Nr. 1577/4, Gemarkung Tutzing, Kampberg,<br>Lilienweg 4 und 6                                      | <b>2024/524</b> |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Werkstatt-Gebäudes<br>zu Wohnungen mit neuem Erweiterungsbau für Wohnen, Fl. Nr. 1577/4,<br>Gemarkung Tutzing, Kampberg, Lilienweg 4 und 6      | <b>2024/525</b> |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid zum Anbau von drei Wohneinheiten mit Tiefgarage an<br>das Bestandsgebäude, Fl. Nr. 608, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 1   | <b>2024/527</b> |
| 8 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | <b>2024/499</b> |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:00 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

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 15. Oktober 2024 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen    Ja: 10    Nein: 0    Anwesend: 10**

<b>TOP 2</b>	<b>Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse</b>
--------------	--

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 15. Oktober 2024 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

Frau Gemeinderätin Knittl erscheint zur Sitzung um 17:04 Uhr.  
Herr Gemeinderat Dr. Behrens-Ramberg verlässt die Sitzung um 17:04 Uhr

<b>TOP 3</b>	<b>11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schnupfenwiesen"; Erweiterung des Geltungsbereiches auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die Verwaltung und der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München werden beauftragt, die aktuelle Bebauung und das bestehende Baurecht gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan gegenüberzustellen und die Notwendigkeit der Änderung des Gesamtgeltungsbereiches zu prüfen und im Anschluss zu berichten.

**einstimmig beschlossen    Ja: 10    Nein: 0    Anwesend: 10**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 18. September 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10**

Gleichzeitig werden folgende Befreiungen von der Tutzinger Ortsbausatzung erteilt:

**1. Befreiung Tiefgarage (Art. 7 Abs. 1 Satz 2 Tutzinger Ortsbausatzung)**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 2 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass keine Tiefgarage errichtet werden muss und die notwendigen Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können.

Begründung:

Die Argumentationen und Begründungen des entsprechenden Antrages auf Befreiung sind schlüssig und nachvollziehbar. Sowohl aus technischen Gründen als auch aus den Gründen des Geh- und Fahrtrechts im westlichen Bereich, der Enge des Grundstückes hinsichtlich der Zufahrt und der verlaufenden Schmutzwasserleitung im östlichen Bereich, erscheint der Bau einer Tiefgarage kaum möglich.

Die Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/1 sind dinglich gesichert und können daher für das Bauvorhaben herangezogen werden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10**

**2. Befreiung stillgelegte, für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Gebäude (Art. 8 Ziffer 1 Tutzinger Ortsbausatzung)**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Befreiung von Art. 8 Ziffer 1 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass für das gesamte Gebäude (Ersatzbau und Bestand) die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von drei auf fünf sowie eine zusätzliche Gewerbeeinheit erhöht werden kann.

Begründung:

Das Baugrundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt, so dass ein Ersatzbau des ehem. landwirtschaftlichen Teils aus der umgebenden Bebauung heraus voraussichtlich genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde Tutzing ist auch aus Gründen Ortsplanung und des Ortsbildes bestrebt, den länglichen Charakter des alten Ortskerns von Traubing mit bäuerlich geprägten Kubaturen mit Hofstellen zu erhalten.

Durch die großen Gebäude entstehen jedoch große Wohnflächen. Bei zu wenigen Wohneinheiten würden die Flächen der einzelnen Wohnungen so groß sein, dass sie kaum vermietbar und wohl dem Luxussegment zuzuordnen wären. Bei mehreren Wohneinheiten entstehen kleinere Wohnungen, die günstiger auf dem Markt angeboten werden können, was aus Sicht der Gemeinde vorteilhaft ist und zur Entspannung des sehr angespannten Wohnungsmarktes beiträgt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2 Anwesend: 10**

### **3. Befreiung Festsetzung Gewerbe im Erdgeschoss (Art. 8 Ziffer 2 Tutzinger Ortsbausatzung)**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt einer Teilbefreiung von Art. 8 Ziffer 2 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend zu, dass nur 64 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für den neu zu errichtenden Ersatzbau notwendig sind.

#### Begründung:

Zur Erhaltung des Gebietscharakters in dem gegenständlichen Bereich und aufgrund des Art. 8 Ziffer 2 der Tutzinger Ortsbausatzung, sind aus Sicht des Bau- und Ortsplanungsausschusses Gewerbeflächen in dem neu geplanten Ersatzbau zwingend notwendig.

Die dargelegten Gründe des Bauwerbers erscheinen dem Ausschuss jedoch schlüssig und nachvollziehbar.

Der Gebietscharakter bleibt durch die beantragte Gewerbeeinheit dem Grunde nach gewahrt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 4 Anwesend: 10**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus, Fl. Nr. 1577/4, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Lilienweg 4 und 6</b>
--------------	--

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 15. Oktober 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Satzung der Gemeinde Tutzing über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe erteilt.

#### Begründung:

Es handelt sich bei dem Gebäude um einen genehmigten Bestand. Die Außenkubatur bleibt unberührt.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Werkstatt-Gebäudes zu Wohnungen mit neuem Erweiterungsbau für Wohnen, Fl. Nr. 1577/4, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Lilienweg 4 und 6</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 15. Oktober 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Die beantragten Befreiungen von

- Art. 7 Abs 1 der Tutzinger Ortsbausatzung hinsichtlich der Tiefgarage und von der
- Satzung der Gemeinde Tutzing über ein von der BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächen

werden nicht erteilt.

Begründung:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss ist der Auffassung, dass es sich bei den Häusern A, B und C jeweils um eigenständige Einzelgebäude handelt. Die Verbindungsspanne zwischen den Häusern B und C ist so untergeordnet, dass die Häuser B und C nicht als ein Gebäude angesehen werden können.

Art. 3 der Tutzinger Ortsbausatzung setzt fest, dass für freistehende Einzelhäuser jeweils 600 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße notwendig sind. Das gegenständliche Flurstück verfügt über 1.336 m<sup>2</sup>. Für drei Einzelgebäude wären 1.800 m<sup>2</sup> notwendig, so dass das Vorhaben nicht zustimmungsfähig ist. Die Verbindungsspanne ist als Kommunwand zu gering, als dass es sich bei den Häusern B und C um ein Doppelhaus handeln könnte.

Durch die Teilbeseitigung des westlichen Gebäudes wäre nach Ansicht des Bau- und Ortsplanungsausschusses die Möglichkeit gegeben, auf dem Flurstück eine funktionierende Tiefgarage unterzubringen. Insofern wird einer Befreiung von Art. 7 Abs. 1 der Tutzinger Ortsbausatzung nicht zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Anbau von drei Wohneinheiten mit Tiefgarage an das Bestandsgebäude, Fl. Nr. 608, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 1</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 26. September 2024 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 11. Oktober 2024) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1	Ist der westliche Anbau mit einer Grundfläche von ca. 47 m <sup>2</sup> und der östliche Anbau mit einer Grundfläche von ca. 65 m <sup>2</sup> bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 → <b>Antwort: Nein</b>
2	Sind die beiden Anbauten mit einer mittleren Wandhöhe von 6,50 m und talseitig, wo sich die Tiefgaragenabfahrt befindet, mit einer Wandhöhe von 6,10 m + 2,8 m bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 → <b>Antwort: Nein</b>
3	Sind zusammen mit dem Altbestand (2 WE) insgesamt 5 Wohneinheiten zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 → <b>Antwort: Nein</b>

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Begründung:

Durch die östlichen und westlichen Anbauten entsteht ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von 37,50 m. In der prägenden Umgebung sind keine Gebäude vorhanden, die eine entsprechende Länge aufweisen. Das längste Gebäude in der Umgebung (Beringerweg 10) weist lediglich eine Gesamtlänge von 21 m auf.

Dadurch entsteht eine Riegelwirkung, die städtebaulich nicht erwünscht ist und in dem Ge-  
fiert zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Darüber hinaus würde bei einer Geneh-  
migung ein Präzedenzfall entstehen.

Ebenso sieht der Bau- und Ortsplanungsausschuss die bestehende faktische Baulinie nach  
Osten hin durch den geplanten östlichen Anbau deutlich überschritten.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

**TOP 8 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

**8.1. Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum“, Teilbebauungsplan 7 „Seehof“; Bericht über das Ergebnis der Verhandlung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes am 12. November 2024**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Verhandlung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes am 12. November 2024 zur Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 78 TB 1 „Seehof“ und über die weiteren rechtlichen Möglichkeiten der Kläger zur Kenntnis.

Die Klage gegen den Bebauungsplan wurde abgewiesen, die Revision beim Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen. Soweit hierzu keine Beschwerde seitens

der Kläger eingelegt wird, ist die Klage vier Wochen nach Zugang der vollständigen Begründung rechtskräftig.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.