



Gemeinde Tutzing

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.07.2019  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:45 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Stefan Feldhütter  
Prof. Dr. Maximilian Levasier  
Dr. Ernst Lindl  
Wolfgang Marchner  
Christine Nimbach  
Thomas Parstorfer  
Dr. Heinrich Reiter  
Georg Schuster  
Peter Stich

### Schriftführer/in

Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

### Verwaltung

Klaus Menzinger

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer/in

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| 1  | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften   | <b>2019/469</b> |
| 2  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  | <b>2019/471</b> |
| 3  | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Frey-Grundstück"; Billigungsbeschluss  | <b>2019/455</b> |
| 4  | Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 4.1 (ehem. "Andechser Hof"); Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen   | <b>2019/464</b> |
| 5  | Bebauungsplan Nr. 98 "Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße", Teilbebauungsplan 2, Fl.Nrn. 622/30, /31, /32, Gemarkung Tutzing, "Artemedklinik"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen                      | <b>2019/467</b> |
| 6  | 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Klenzestraße"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen   | <b>2019/473</b> |
| 7  | Antrag vom 01. Juli 2019 auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Tutzing Nordwest Bereich westlich der Traubinger Straße, Teilbebauungsplan 2, Alpspitzstraße", Fl.Nr. 338/3, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | <b>2019/477</b> |
| 8  | Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit einer Wohneinheit und Ausbau des Obergeschosses, Fl. Nr. 365/24, Gemarkung Tutzing, Heimgartenstraße 1  | <b>2019/478</b> |
| 9  | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage, Fl. Nr. 845, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Oberanger 9   | <b>2019/474</b> |
| 10 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und Garage, Fl. Nr. 2725/2, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Blumenstraße   | <b>2019/479</b> |
| 11 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | <b>2019/472</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 25. Juni 2019 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7**

### **TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

#### **Beschluss:**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 25. Juni 2019 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Frey-Grundstück"; Billigungsbeschluss**

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt und in die Sitzung des Gemeinderates am 30. Juli 2019 verlagert.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 4 Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbepbauungsplan 4.1 (ehem. "Andechser Hof"); Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt und in die Sitzung des Gemeinderates am 30. Juli 2019 verlagert.

**zur Kenntnis genommen**

TOP 5

**Bebauungsplan Nr. 98 "Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße", Teilbebauungsplan 2, Fl.Nrn. 622/30, /31, /32, Gemarkung Tutzing, "Artemedklinik"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

**Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 21. Mai 2019 lag in der Zeit vom 17. Juni 2019 bis einschließlich 03. Juli 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen.

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 01.07.2019
- Straßenverkehr Gemeinde Tutzing; Schreiben vom 02.07.2019
- Telefonica; Schreiben vom 01.07.2019
- Tiefbauamt Gemeinde Tutzing; Schreiben vom 18.06.2019
- Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.07.2019

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

**Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt; Schreiben vom 01.07.2019**

**Festsetzung A 3.2:** Es wird um Änderung der genannten Rechtsgrundlage „§ 16 Abs. 4 BauNVO“ in „§ 19 Abs. 4 BauNVO“ gebeten, da diese auch der Rechtsgrundlage in der Satzungs Begründung und dem Beschlussauszug der Gemeinde vom 21.05.2019 entspricht. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.  
Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die redaktionelle Änderung wird eingearbeitet.

**Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Schreiben vom 01.07.2019**

<p>Zu Punkt 1 der Stellungnahme zum Immissionschutz vom 29.04.2019 kann noch nicht abschließend Stellung genommen. Hier ist im Hinblick auf evtl. erforderliche Festsetzungen und/oder Hinweise die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der 5. Änderung des BP Nr.74 abzuwarten.</p> <p>Es wird gebeten, den Beschluss zu Punkt 3 der Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 29.04.2019 noch zu vollziehen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Satz 1 der folgenden Anregung war bereits unter Hinweise Punkt. 14 S.6 eingearbeitet. Der weitergehende Hinweis (fett) auf eine schalltechnische Untersuchung wird noch ergänzt, wobei diese bereits evtl. in Überarbeitung vorliegen dürfte.</p> <p>3. Aufgrund der Nähe der südlich gelegenen Stellplätze (7 + 5 St) zum betreuten Wohnen, ist eine Nutzung in der Nachtzeit nicht zulässig. Dies sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. <b>Weiterhin wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass es bei nächtlichen Anlieferungen auf der Südseite des Erweiterungsbaus sowie der dazugehörigen Nutzung der Unterfahrt zu Problemen an der nächstgelegenen Fassade des betreuten Wohnens kommen könnte. Sollte dies in der Baugenehmigungsplanung relevant sein, so ist diese Problematik in einer schalltechnischen Untersuchung abzuklären.</b></p>
--	---

**Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde; Schreiben vom 03.07.2019**

<p>In dem uns übermittelten Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Tutzing (Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 21.05.2019) wurde zu 2. folgender Beschluss gefasst: „Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Das Gehrecht soll zu Gunsten der Allgemeinheit gelten. Die Festsetzung wird geändert“. Bei Durchsicht der Begründung ist uns allerdings aufgefallen, dass die entsprechende Änderung noch nicht vorgenommen wurde, weshalb wir Sie bitten, diese nachzuholen.</p> <p>Des Weiteren dürfen wir Sie bezüglich des Eigentümerwegs um Klarstellung des gemeindlichen Planungswillens bitten.</p> <p>- Ist mit dem „privaten Eigentümerweg“ der</p>	<p>Das festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit wird in der Begründung erläutert.</p> <p>Der Straßenfläche wird als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg entsprechend Art. 53 Abs. 3 BayStrWG festgesetzt.</p>
--	---

<p>Eigentümerweg im rechtlichen Sinne gemäß Art. 53 Nr. 3 BayStrWG gemeint? Falls ja, wäre dies eine sonstige <b>öffentliche</b> Straße. Änderungen wären dann in der Satzung (Festsetzung / Planzeichen) sowie in der Begründung entsprechend vorzunehmen.</p> <p>An der östlichen Plangrenze dürfen wir Sie bitten, die Anzahl der geplanten Stellplätze zu ergänzen.</p>	<p>Die Anzahl der Stellplätze (bereits Bestand) wird ergänzt.</p>
---	---

**Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 09.07.2019**

<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Schreiben vom 02.05.2019 unverändert.</p>	<p>Die Anregungen lt. Schreiben vom 02.05.2019 wurden bereits unter Hinweise aufgenommen.</p>
--	---

**Energienetze Bayern; Schreiben vom 02.07.2019**

<p>Verweis auf Schreiben vom 04.04.2019 Beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen</p>	<p>Die farbig markierte Erdgasleitung ist bereits in der Planzeichnung dargestellt und unter Hinweise aufgenommen.</p>
--	--

**Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 11.07.2019**

<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019319 vom 15.04.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Wurde bereits abgewogen.</p>
--	---------------------------------

**Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 08.07.2019**

<p>Verweis auf Schreiben vom 30.04.2019</p>	<p>Die Anregungen wurden bereits unter die Hinweise aufgenommen.</p>
---	--

**Abwasserverband; Schreiben vom 22.06.2019**

<p>Bezug auf Schreiben vom 30.04.2019</p>	<p>Wurde unter Hinweise bereits eingearbeitet.</p>
---	--

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Schreiben vom 02.07.2019

1.  
Begründung S.9 bisher: "Aufgrund der Nähe der südlich gelegenen Stellplätze zum betreuten Wohnen, ist deren Nutzung in der Nachtzeit nicht zulässig. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es könnte bei nächtlichen Anlieferungen auf der Südseite des Erweiterungsbaus sowie der dazugehörigen Nutzung der Unterfahrt zu Problemen an der nächstgelegenen Fassade des betreuten Wohnens kommen. Sollte dies in der Baugenehmigungsplanung relevant sein, so ist diese Problematik in einer schalltechnischen Untersuchung abzuklären."  
Bitte ersetzen Sie die beiden letzten Sätze durch folgende Einschränkung: "Sofern die zulässigen Emissionswerte auch bei nächtlicher Nutzung nicht überschritten werden und dies durch ein schalltechnisches Gutachten belegt wird, so ist auch eine nächtliche Nutzung durch Pkw möglich."  
Auch der entsprechende Hinweis Nr. 14 sollte bitte dahingehend angepasst werden.

2.  
Begründung S. 9: „Mit der geplanten Anbindung der Tiefgarage aus B-Plan Nr. 74 an den Eigentümerweg wird sich der Ziel- und Quellverkehr an der Bahnhofsstraße etwas nach Süden verlagern. (...) Für den Bebauungsplan soll derzeit eine schalltechnische Untersuchung klären, welche Maßnahmen insbesondere zum Schutz der Öffnungen an den nördlichen Krankenhausfassaden, gegen Emissionen der

Zu 1.  
Begründung und Hinweis Nr. 14 wird entsprechend geändert: Letzter Satz Abs. 2 seines Schreibens kann entfallen. Ergänzen: " Sofern die zulässigen Emissionswerte auch bei nächtlicher Nutzung nicht überschritten werden und dies durch ein schalltechnisches Gutachten belegt wird, so ist auch eine nächtliche Nutzung möglich."

Zu 2.  
Begründung wird angepasst. Die Ausweisung als öffentl. gewidmeter Eigentümerweg ändert die Berechnungen der Immissionen zu Gunsten des Krankenhauses. Der Schutz der nördlichen Fassaden kann nach Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens ggf. entfallen.

Tiefgaragenausfahrt zu treffen sind“  
Dieser gesamte Passus muss nochmals angepasst werden, da im Schallschutzgutachten der Eigentümerweg irrtümlicherweise nicht als öffentliche Verkehrsfläche angesehen wurde. Die Bezeichnung in der Legende „privater Eigentümerweg“ ist auch missverständlich bzw. falsch, weil es sich bei einem Eigentümerweg nicht um einen „Privatweg“ handelt, sondern um eine öffentliche Verkehrsfläche, die im Eigentum und der Straßenbaulast des Eigentümers steht. Die Widmung zum Eigentümerweg ist auch erforderlich, um eine eigenständige gesicherte Erschließung für das benachbarte GE4 und 5 zu erreichen, sollten diese real herausgeteilt werden. Die Einstufung der Verkehrsfläche hat aber für den Schallschutz die Auswirkung, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr, der auf dem Eigentümerweg stattfindet, nicht mehr als Gewerbelärm, sondern als Verkehrslärm zu bewerten ist. Durch diese Neubewertung kann der bislang den westlich gelegenen GE zugeordnete Lärm deutlich reduziert werden. An den nördlichen Krankenhausfassaden können dagegen keine Maßnahmen gegen Emissionen der Tiefgaragenausfahrt getroffen werden, da sich hier teilweise bereits Patientenzimmer im Bestand befinden.

Aus diesem Grund erfolgte hier eine erste Abstimmung mit dem Nachbarn. Auf dieser Grundlage soll nochmals eine Anpassung des Schallschutzgutachtens erfolgen. Nach ersten Einschätzungen des Gutachters ist es möglich, die Schallkontingente für das benachbarte Gewerbegebiet um 2 dB zu reduzieren, ohne die geplanten Nutzungen einzuschränken. Da die öffentlich gewidmete Straße (Eigentümerweg) im Schallschutzgutachten anders zu berücksichtigen ist, sind nach ersten Berechnungen sogar mehr Fahrbewegungen denkbar, was aber noch zu verifizieren ist. Dadurch bedürfte es keines Schutzes mehr an den nördlichen Fassaden und der Satz in den Begründungen kann nach Prüfung und Anpassung des benachbarten Bebauungsplans ersatzlos entfallen. Entsprechende Anpassungen wären dann auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 74 erforderlich.

<p>3. Auch die Festsetzung in der Planzeichnung „privater Eigentümerweg“ müsste in „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – E Eigentümerweg“ geändert werden.</p>	<p>Zu 3. Eigentümerweg wird als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg nach Art. 53 Abs. 3 BayStrWG festgesetzt.</p>
---	---

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse wird die Verwaltung beauftragt, ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7**

<p><b>TOP 6</b>      <b>6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Klenzestraße";</b> <b>Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b></p>
---

**Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 21. Mai 2019 lag in der Zeit vom 13. Juni 2019 bis einschließlich 15. Juli 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen.

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Bund Naturschutz KG Starnberg; Schreiben vom 15.07.2019
- Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde; Schreiben vom 15.07.2019
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 09.07.2019
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 12.07.2019
- Richtfunk Telefonica o2; Schreiben vom 08.07.2019
- Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 02.07.2019
- Landratsamt Starnberg FB Umweltschutz; Schreiben vom 24.06.2019
- Rathaus Tiefbauamt Tutzing; Schreiben vom 18.06.2019
- Rathaus Straßenverkehr Tutzing; Schreiben vom 14.06.2019

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

**ben:**

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech
- E-Plus Service
- T-Mobile Deutschland

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

**Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA) vom 15.07.2019**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Am 17.06.2019 erhielten wir den o.g. Bebauungsplan zur Stellungnahme.</p> <p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).</p> <p>Im Dezember 2016 ist die Brachenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren in Kraft getreten. Diese wird von keiner Ausnahme mehr erfasst. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten in den Stichstraßen der Klenzestraße müsste das dreiachsige Abfallsammelfahrzeug rückwärtsfahren, um die Liegenschaften der Klenzestraße mit Hausnummern 17, 24, 26, 28, 30, 32 sowie 4a und Hauptstraße 113 a-e und 115 anfahren zu können. Vor diesem Hintergrund ist zu befürchten, dass die Liegenschaften nicht dauerhaft an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können.</p> <p>Daher regen wir an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB je eine Auszeichnung eines Bereitstellungspunktes an der „Klenzestraße“ bzw. an der "Hauptstraße" mit der Flächensignatur für Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte in die textliche Festsetzung ein Hinweis für die Anwohner aufgenommen werden, dass die Bereitstellung an den Einmündungen der Stichstraßen zu erfolgen hat.</p>	<p>Es wird folgender Satz unter Hinweise mitaufgenommen: <i>„Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).</i></p>

**Abwasserverband Starnberger See vom 09.07.2019**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
----------------------	------------------

Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 12. Juni 2019 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt.

Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.

#### 1.) Veranlassung

Veranlassung für dieses Bauleitverfahren war die notwendige Überarbeitung veralteter Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 1999, die in letzter Zeit genehmigungsrechtliche Probleme aufgewiesen haben und dem Gedanken einer innerörtlichen Nachverdichtung entgegenstanden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Änderung und Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche.

#### **2.1.) Schmutzwasserbeseitigung**

Die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See; im Wesentlichen handelt es sich dabei um bereits angeschlossenen Bestand.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser.

Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

In der Klenzestraße unterhält der Abwasserverband einen Schmutzwasserkanal in welchen die Schmutzwässer der betroffenen Grundstücke eingeleitet werden können.

#### Hinweis:

Bei etlichen Grundstücken ist nicht klar wie diese an den öffentlichen Kanal angeschlossen sind; diese Grundstücke sind durch unbekanntes Leitungsführungen über (unter Umständen mehrere) private Flurstücke an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Im Falle einer baulichen Veränderung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens und des Entwässerungsplanverfahrens die dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeiten) und der ordnungsgemäße Zustand (Lage, Dichtheit, Durchgängigkeit) dieser privaten Abwasserleitungen bis zur Anbindung an den öffentlichen Abwasserkanal durch

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Das bedeutet, dass Baumaßnahmen im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden. Sämtliche angesprochenen technischen Vorgaben sind deshalb auf das jeweilige Bauvorhaben bezogen und im Rahmen des Eingabeplanverfahrens zu beachten.

den Bauherren lückenlos nachzuweisen.  
Sinngemäß gilt dies auch für Neubauten der Innenverdichtung; der Abwasserverband ist möglichst frühzeitig in geplante Vorhaben einzubinden.

Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.

Unter Beachtung des o.g. Hinweises zur Leitungsführung gilt die Erschließungssicherheit des Vorhabens schmutzwassertechnisch als bedingt gegeben.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert rechtzeitig einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.

## **2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung**

In der Klenzestraße und in kurzen Abschnitten in der Hauptstraße unterhält der Abwasserverband einen Niederschlagswasserkanal in welchen die Niederschlagswässer der betroffenen Grundstücke eingeleitet werden können.

### **Hinweis:**

Wie auch beim Schmutzwasser ist bei etlichen Grundstücken nicht klar wie diese an den öffentlichen Kanal angeschlossen sind; diese Grundstücke sind durch unbekannte Leitungsführungen über (unter Umständen mehrere) private Flurstücke an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Im Falle einer baulichen Veränderung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens und des Entwässerungsplanverfahrens die dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeiten) und der ordnungsgemäße Zustand (Lage, Dichtheit, Durchgängigkeit) dieser privaten Abwasserleitungen bis zur Anbindung an den öffentlichen Abwasserkanal durch den Bauherren lückenlos nachzuweisen.

Sinngemäß gilt dies auch für Neubauten der Innenverdichtung; der Abwasserverband ist möglichst frühzeitig in geplante Vorhaben einzubinden.

Aussagen über eine mögliche Sickerfähigkeit des Bodens liegen uns nicht vor; diese ist gegebenenfalls durch den Bauherren nachzuweisen ( $k_f 21,0 * 10^{-5} \text{ m/s}$ ).

Unter Beachtung des o.g. Hinweises zur Leitungsführung und zum Nachweis der Sickerfähigkeit gilt die Erschließungssicherheit des Vorhabens niederschlagswassertechnisch als bedingt gegeben.

Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert rechtzeitig einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.

### **3.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser**

Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- und/oder Schichtenwasser angetroffen werden.

Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt.

Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird.

Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

### **4.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges**

Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.

Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückge-



Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes auch ehemalige Bahngrundstücke (Fl. Nr.: 413/99, 205/2 und 413/95, jeweils der Gemarkung Tutzing), welche nach unserem Kenntnisstand noch nicht von Betriebszwecken, gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), freigestellt sind.

Gerne möchten wir an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird. Fehlt diese Voraussetzung, ist auf Grund der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA), dieses zur Abstimmung der Genehmigungszuständigkeit separat im Genehmigungsverfahren zu beteiligen sowie zur Sicherung der Rechtsklarheit, die betroffene Fläche von Bahnbetriebszwecken, gemäß § 23 AEG, freizustellen.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Für Rückfragen zur Thematik „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ steht Ihnen Herr Ebert, DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: 089/1308 – 3415, [bernd.ebert@deutschebahn.com](mailto:bernd.ebert@deutschebahn.com), zur Verfügung.

## **2. Infrastrukturelle Belange**

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wo-

nach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrt- hindernisse zu bereiten oder andere betriebsstö- rende oder betriebsgefährdende Handlungen vor- zunehmen.

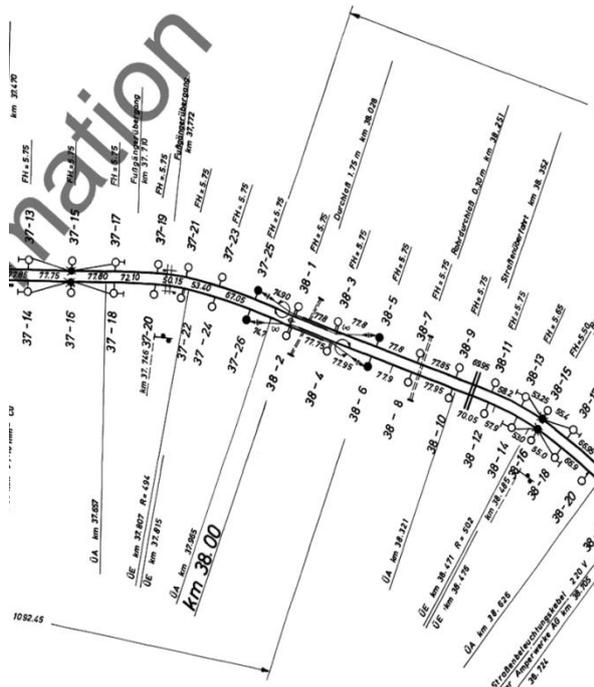
Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dür- fen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchläs- se und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.).

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäu- me auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraum- profil des Gleises fallen können. Der Mindestab- stand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. So- weit von bestehenden Anpflanzungen Beein- trächtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt wer- den. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deut- sche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Gegenüber den stromführenden Teilen der Ober- leitungsanlagen sind Sicherheitsabstände btww. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE- Richtlinien einzuhalten. Ein Schutzabstand von 3,00 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeu- gen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand  $\leq$  4,00 m) sind bahn- zuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Bei Grabarbeiten in- nerhalb eines Umkreises von 5,00m um Oberlei- tungsmaste (5,00 m ab Fundamentaßenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA- zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Einfrie- dungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls

bahnzuerden. Nachstehenden Planausschnitt ist zu beachten:



Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdfächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt.

Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, zu beantragen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls

von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Bei Baggararbeiten ist ein Sicherheitsabstand bei nicht gesperrtem Betriebsgleis zu beachten (Ausleger muss mind. 3 m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollem Schwenkradius). Ansonsten ist ein Bauüberwacher Bahn erforderlich. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herrn Prokop, I.NFR(M), Tel. 089/1308-72708, Richelstraße 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der

<p>Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> <p><b>Schlussbemerkung</b></p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden.</p>	
---	--

**Deutsche Telekom Technik GmbH - Schreiben vom 12.07.2019**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a></p>	<p>Das Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.</p>

<p>Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	
--	--

**Energienetze Bayern GmbH & Co. KG - Schreiben vom 02.07.2019**

Stellungnahme	Beschluss
Bitte beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB sowie die N02.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

**Kreisbrandinspektion Starnberg - Schreiben vom 11.07.2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben Sie den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Löschwasserversorgung</b></li> <li>· 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</li> </ul>	Das Schreiben der Kreisbrandinspektion Starnberg wird zur Kenntnis genommen.

<p>300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)</p> <p>• <b>Erschließung</b> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine Bedenken</p> <p>• <b>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</b> Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	
---	--

### Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt vom 01.07.2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>1. Es wird um Anpassung des Beschlussdatums in der <b>Präambel</b> gebeten.</p> <p>Zudem sind die Rechtsgrundlagen mit den konkreten Fassungsdaten anzugeben, da es sich andernfalls um eine unzulässige Dynamisierung handeln kann.</p> <p>2. Da auch die Planzeichen zum Inhalt der Änderung des Bebauungsplans gemacht werden sollen und zum besseren Verständnis der Bebauungsplanänderung, ist anzuraten, die Ausführungen zum „Inhalt der Bebauungsplanänderung“ als separaten Abschnitt nach der Präambel aufzuführen.</p> <p>3. Zu § 1 1.1 ist uns eine 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.</p> <p>4. <b>Festsetzung § 2 2.1 Satz 2:</b> Soll die Mindestgrundstücksgröße <u>insgesamt</u> für den bebauten und nicht-bebauten Teil oder soll dies <u>jeweils</u> bezogen auf den bebauten Teil bzw. auf den nicht-bebauten Teil gelten? Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen ist als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben rechtlich möglich. Darüber hinausgehende Vorgaben für abstrakte von der Bebauungsfähigkeit des Grundstücks losgelöste Teilungen sind nach BauGB § 9 Abs. 1 nicht zulässig.</p> <p>In diesem Zusammenhang harmonisieren die Ausführungen in der Begründung nicht mit Ziff. 3.1. Die Gemeinde wünscht über Mindestgrund-</p>	<p>Die Präambel wird wie vorgeschlagen angepasst.</p> <p>Die Planzeichen werden wie vorgeschlagen als separater Abschnitt nach der Präambel festgesetzt.</p> <p>Für die 5. Änderung existiert lediglich ein Aufstellungsbeschluss. Das Verfahren hierzu wurde jedoch nicht weitergeführt. Da nun die 6. Änderung alle vorangegangenen Änderungen überplant und ersetzt, wurde der Bebauungsplan demzufolge als 6. Änderung beschlossen.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt, aus diesem Grund wird vorgeschlagen, den § 2, 2.1 wie folgt abzuändern: <i>„Bei Grundstücksteilungen ist für den bebauten Bestand die jeweils festgesetzte Grundstücksgröße nachzuweisen.“</i></p> <p>Gemäß § 2 2.1 sind im Geltungsbereich Einzelhäuser oder Doppelhäuser zugelassen. Aufgrund der gewünschten Nachverdichtung sollen entge-</p>

stücksgößen eine gewisse Baudichtenregelung. Dafür greift aber die Festsetzung § 2, 2.1 zu kurz. Sofern ein Mehrfamilienhaus oder Reihenhaus geplant wird, bedarf es keiner Mindestgrundstücksgöße. Ist es aus Sicht der Gemeinde unerheblich, wie viele Wohneinheiten in einem Einzelhaus verwirklicht werden?

5. **Festsetzung § 2 2.3:** Die Bezeichnungen „so weit möglich“ und „ungünstiger“ sind zu unbestimmt und daher unzulässig. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

Die generelle Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits im Bebauungsplanverfahren notwendig und kann nicht auf das Einzelgenehmigungsverfahren verschoben werden. Die Gemeinde muss sich daher aus eigener Erkenntnis oder durch Untersuchungen über eine geeignete Niederschlagswasserbeseitigung Klarheit verschaffen.

6. Ziel der Gemeinde ist es aus dem qualifizierten Bebauungsplan einen einfachen Bebauungsplan zu machen. Diese Absicht und die Konsequenzen für das Plangebiet (z.B. hinsichtlich des Maßes der Nutzung) sind in der Begründung zu erläutern. Dadurch berührte Umweltbelange sind zu benennen.

7. Aufgrund des Hinweises 3.2 kann sich die Gemeinde eigene Überlegungen zu Altlastenverdachtsflächen nicht ersparen. Wir dürfen hierzu auf § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verweisen.

8. Die aus der Begründung ersichtliche Nachverdichtung wird im Vollzug des Bebauungsplans evtl. in Konflikt mit der Frage einer vorhandenen faktischen Baulinie (§ 34 BauGB) stehen. Die Gemeinde sollte dieses Thema entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen lösen (z.B. über die Schaffung entsprechender grundstücksübergreifender Bauräume).

gen der Urfassung keine Beschränkungen der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt werden. diese sollen sich durch die im Rahmen des § 34 BauGB zu definierende Baumasse, notwendige Stellplätze, Abstandsflächen etc. definieren. Somit ist es aus Sicht der Gemeinde unerheblich wie viele Wohneinheiten in einem Einzelhaus verwirklicht werden.

Aus diesem Grund verbleibt die Festsetzung unverändert im Textteil des Bebauungsplanes.

Die Bezeichnung „so weit möglich“ wird der Bestimmtheit halber ersatzlos gestrichen. Der Begriff „ungünstiger“ bezieht sich auf Bodenverhältnisse, die eine Versickerung über belebte Bodenschichten erschweren. Entscheidend hierbei ist hier im Satz 2 der zweite Halbsatz, der auf linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen hinweist.

Aus diesem Grund verbleibt der Begriff „ungünstiger“ im Textteil.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, sind Fragen zur Bebaubarkeit als auch zur Erschließung im Rahmen der zu erstellenden Genehmigungsplanungen zu klären. Hierzu gehört auch die Niederschlagswasserbeseitigung, die zu den Erschließungsfaktoren zählt.

Aus diesem Grund ist von den künftigen Bauwerbern im Sinne einer geordneten Erschließung der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung zu erbringen.

Aus diesem Grund verbleibt Satz 3 im Textteil.

Die Begründung wird hinsichtlich des genannten Maßes der Nutzungen tiefergehend erläutert und die berührten Umweltbelange ausgeführt.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Hinweis soll den Ablauf klären, der im Falle von Bodenverunreinigungen durchzuführen ist. Der Hinweis kann jedoch auch entfallen.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss ist der Auffassung, dass sich die oder ähnliche Fragen im Zuge der Genehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB zu lösen sind.

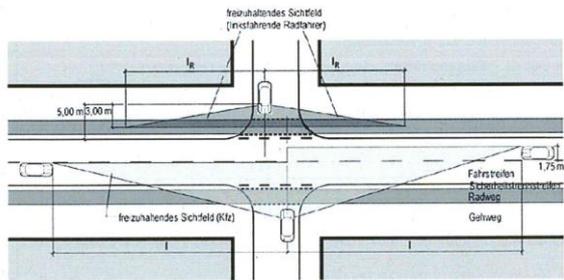
Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

### Landratsamt Starnberg Verkehrswesen - Schreiben vom 15.07.2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen zu oben genannten Bebauungsplan (Stand 21.05.2019) bringen wir als Untere Straßenverkehrsbehörde folgende Anmerkung an:</p> <p>Ziel der Änderung des oben genannten Bebauungsplanes ist es, eine innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es deshalb zu Grundstücksteilungen kommen wird, ist - damit die Erschließung der nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke als gesichert angesehen werden kann - der Nachweis der entsprechenden Grunddienstbarkeiten erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei den Genehmigungsverfahren zu beachten.</p>

### Staatliches Bauamt Weilheim vom 03.07.2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p> <p>2.3 Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbaurbeiten.</p> <p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:</p> <p><b><u>Sichtflächen</u></b></p> <p><b>Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an den Einmündungen in die St 2063 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge <math>I = 70</math> m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Bitte achten Sie auf die richtige Darstellung.</b></p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend den genannten Vorgaben geändert.</p>



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/ RASt).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

### Sonstiges

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Der § 2 Abs. 2.4 wird entsprechend des Textvorschlages geändert.

## Wasserwirtschaftsamt Weilheim - Schreiben vom 12.07.2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>Zur genannten Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN</b></p> <p>Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.</p> <p><b>2. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN</b></p> <p><b>2.1 Grundwasser</b></p> <p>Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.</p> <p>Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.</p> <p><b>2.2 Lage zu Gewässern</b></p> <p>Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).</p> <p>Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder</p>	<p>Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.</p>

Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

### 2.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 27. Juni 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

### 2.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### 2.5 Abwasserentsorgung

#### 2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

#### 2.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickertfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, sind Fragen zur Bebaubarkeit als auch zur Erschließung im Rahmen der zu erstellenden Genehmigungsplanungen zu klären. Hierzu gehört auch die Niederschlagswasserbeseitigung, die zu den Erschließungsfaktoren zählt.

Aus diesem Grund ist von den künftigen Bauwerbern im Sinne einer geordneten Erschließung der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung zu erbringen.

Aus diesem Grund verbleibt Satz 3 im Textteil.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversicherung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Im vorliegenden Satzungsentwurf ist unter der Festsetzung 2.3 beabsichtigt, den Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbringen zu lassen. Da zur Durchlässigkeit des Bodens keine Angaben gemacht wurden, das Niederschlagswasser aber versickert werden soll, gehen wir davon aus, dass die Gemeinde bereits über entsprechende Nachweise verfügt.

### 3. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

## Landratsamt Starnberg Untere Naturschutzbehörde - Schreiben vom 23.07.2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>Folgende Hinweise und Bedenken bitte wir zu berücksichtigen:</p> <p>Die Darstellung „Einzelbaum zu erhalten“ wird auch auf Baumgruppen angewandt (15;16,19,19a). Die ist aus unserer Sicht rechtsfehlerhaft.</p> <p>Entweder sind alle Bäume als Einzelbäume darzustellen oder man setzt die Bäume mit eigener Signatur als flächigen, zu erhaltenden Gehölzbestand fest.</p> <p>Festsetzungen zum Baumbestand sind sinnvoll, jedoch sollten Bestimmungen getroffen werden, wie die Bäume während der Bauzeit geschützt werden. Zumal bei Freistellungsverfahren keine Auflagen festgelegt werden können.</p> <p><u>Formulierungsvorschlag:</u></p>	

1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2$  cm nicht durchtrennt werden.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen sollten als Hinweis aufgenommen werden, so dass Probleme bei der Bauabwicklung vermieden werden können:

Formulierungsvorschlag:

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Die Formulierungsvorschläge werden übernommen.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse wird die Verwaltung beauftragt, ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag vom 01. Juli 2019 auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Tutzing Nordwest Bereich westlich der Traubinger Straße, Teilbaugebungsplan 2, Alpspitzstraße", Fl.Nr. 338/3, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Tutzing Nordwest - westlich der Traubinger Straße“, Teilbaugebungsplan 2, „Alpspitzstraße“, Fl. Nr. 338/3, Gemarkung Tutzing.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Architekturbüro Prof. Florian Burgstaller / Monika Treiber beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Antragstellerin einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Der Gemeinderat überträgt das gesamte Bebauungsplanverfahren, einschließlich Satzungsbeschluss, an den Bau- und Ortsplanungsausschuss.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit einer Wohneinheit und Ausbau des Obergeschosses, Fl. Nr. 365/24, Gemarkung Tutzing, Heimgartenstraße 1</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 9</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage, Fl. Nr. 845, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Oberanger 9</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 19. Juni 2019 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

<b>Lfd.</b>	<b>Frage</b>	<b>Beschluss / Ant-</b>
-------------	--------------	-------------------------

<b>Nr.</b>		<b>wort</b>
1	Ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern wie im Plan dargestellt zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
2	Ist die Abgrabung des Geländes, von bis zu ca. 1,20 m, wie im Schnitt A_A angegeben zulässig?	Ja: 4 Nein: 6 ➔ Antwort: Nein
3	Ist die Findung der Wandhöhe, gemessen ab OK natürliches Gelände, wie im Schnitt A_A angegeben zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
4	Ist die Findung der Firsthöhe, gemessen ab OK natürliches Gelände, wie im Schnitt A_A angegeben zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
5	Ist die GRZ von 0,138 (T.Fl. 1) bzw. 0,154 (T. Fl. 2) planungsrechtlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
6	Ist die Position der Garage mit 2,00 m Abstand zur öffentlichen Straße (Stauraum z.T. auf öffentlichem Grund zulässig?)	Ja: 0 Nein: 10 ➔ Antwort: Nein
7	Ist ein Dachüberstand von ca. 0,70 m planungsrechtlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja

**zur Kenntnis genommen Ja: 10 Nein: 0**

**TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und Garage, Fl. Nr. 2725/2, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Blumenstraße**

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde von den Bauwerbern vor der Sitzung zurückgezogen.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 11 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

**Beschluss:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

**zur Kenntnis genommen**