



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.01.2021
Beginn: 17:20 Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer (ab 16:13 Uhr)
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Christian Wolfert

Referenten

Prof. Florian Burgstaller, Stadtplaner	Zu TOP's 1, nichtöffentlicher Teil, 6 und 7 öffentlicher Teil (16:09 Uhr - 19:40 Uhr)
Martin Büscher, Stadtplaner	Zu TOP's 3 und 4, öffentlicher Teil (17:20 Uhr - 18:45 Uhr)
Dr. Volker Gronefeld, Rechtsanwalt	Zu TOP's 3, 4, 5 und 6, öffentlicher Teil (17:20 Uhr - 19:05 Uhr)
Dietmar Hörner, Stadtplaner	Zu TOP 1, nichtöffentlicher Teil (16:09 Uhr - 17:05 Uhr)
Monika Treiber, Landschaftsarchitektin	Zu TOP's 1, nichtöffentlicher Teil, 3 und 4 öffentlicher Teil (16:09 Uhr - 18:45 Uhr)

Gäste

Matthias Hörmann, Projektant und Architekt
Peter Treiber, Projektant
Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Claus Piesch
Georg Schuster

Zu TOP 3, öffentlicher Teil
Zu TOP 3, öffentlicher Teil
Gemeinderatsmitglied
Gemeinderatsmitglied
Gemeinderatsmitglied

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2020/276 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2020/277 |
| 3 | Bebauungsplan Nr. 84 "Bahnhofsareal, westlich und östlich der Bahn", Teilbebauungsplan 1 "Heinrich-Vogl-Straße"; Vorstellung Projekt HeiVo | 2020/283 |
| 4 | Bebauungsplan Nr. 91 "Seeuferbereich", Teilbebauungsplan 4, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss | 2020/287 |
| 5 | Verlängerung der Satzung der Gemeinde Tutzing über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 "Seeuferbereich", Teilbebauungsplan 4, Fl. Nrn. 176 und 177 der Gemarkung Tutzing | 2020/279 |
| 6 | Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 2, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss | 2020/284 |
| 7 | Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum", Teilbebauungsplan 3.1; Konzeption zum Umbau des gastronomischen Betriebes, zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes, zum Einbau einer Tiefgarage und zum Neubau eines Wohngebäudes mit Garage, Fl. Nr. 75, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 29; Voranfrage | 2020/288 |
| 8 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Westlich der Bernrieder Straße", Teilbereich 1, Neuordnung Nordost, Fl. Nr. 691/10 Teil, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss | 2020/280 |
| 9 | Erlass der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO für das Gemeindegebiet der Gemeinde Tutzing | 2020/285 |
| 10 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Überdachung für Kälber, Fl. Nr. 536, Gemarkung Traubing, Im Fraula 1 | 2020/282 |
| 11 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2020/275 |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:20 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 zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 15. Dezember 2020 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 15. Dezember 2020 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 84 "Bahnhofsareal, westlich und östlich der Bahn", Teilbebauungsplan 1 "Heinrich-Vogl-Straße"; Vorstellung Projekt HeiVo

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Herrn Stadtplaner Büscher sowie die Vorstellung des Projekts durch die Investoren Hörmann und Treiber zur Kenntnis.

Aufgrund des sich ergebenden Meinungsbildes im Gremium sollen die weiteren Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Investoren folgende Eckpunkte enthalten:

- Keine Erhöhung des Gebäudes A
- Möglicherweise Erhöhung des Gebäudes C
- Möglicherweise Verringerung des Gewerbeanteils
- Möglicherweise Dachform des Gebäudes A ändern (steileres Dach mit Dachgauben) um das Dachgeschoss ohne Erhöhung nutzen zu können
- Erhöhung des Anteils des „bezahlbaren Wohnraums“ für die Gemeinde Tutzing

Beschluss

Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 31. März 2020 lag in der Zeit vom 27. Juli 2020 bis einschließlich 27. August 2020 öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ; Schreiben vom 31.08.2020
- Gemeinde Feldafing; Schreiben vom 11.08.2020
- Gemeinde Tutzing, Liegenschaften und Verkehr; Schreiben vom 24.08.2020
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 24.08.2020
- Regionaler Planungsverband München; Schreiben vom 11.08.2020
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG; Schreiben vom 13.08.2020
- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 11.08.2020
- Staatl. Bauamt Weilheim; Schreiben vom 05.08.2020
- Amt für ländliche Entwicklung; Schreiben vom 05.08.2020
- Gemeinde Tutzing, Wasserwerk; Schreiben vom 04.08.2020
- Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz -Bodenschutz u. Abfallrecht;
Schreiben vom 29.07.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Schreiben vom 29.07.2020
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 28.07.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Starnberg, Kreisbaumt; Schreiben vom 06.08.2020

<p>1. In der Festsetzung A 3.2 ist im zweiten Satz das Wort „... Überschreitungen sind bis ...“ zu ergänzen. Dies als lediglich redaktionelle Änderung.</p> <p>2. Die Wörter „maximal zulässige“ ist in der Festsetzung A 3.7 voranzustellen. Es sei denn die Anzahl der Vollgeschosse soll eine starre Regelung darstellen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.</p> <p>3. Die Festsetzung A 4.1 wird auf mehreren Grundstücken im Plangebiet durch einen Kronenbereich eines zum Erhalt festgesetzten Baumes von einer Baumraumfestsetzung (A 8.2) überlagert, die eine Bebaubarkeit des Bereichs suggeriert. Hierbei handelt es sich um eine unzulässige Doppelfestsetzung; dieser Konflikt muss im Bebauungsplanverfahren aufgelöst werden.</p>	<p>Zu 1.: Die redaktionelle Änderung wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.: Die Festsetzung wird ergänzt: „Maximal zulässige ...“</p> <p>Zu 3.: Der Konflikt wird so gelöst, dass Punkt A 8.2 geändert wird: „Zu erhaltender Laubbaum mit schematischer Angabe von Lage und Größe des Stammes und des Kronenbereiches. Die dargestellte Lage kann geringfügig von der tatsächlichen Lage abweichen. Bei Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen des Wurzel- und Kronenbereiches vorzusehen. Sollte aus Krankheits- oder Altersgründen ein festgesetzter Baum entfernt werden müssen, so ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode ein Ersatzbaum aus der Pflanzenliste unter den Hinweisen der Größe: Solitär mit Ballen Stammumfang 18 – 20 cm auf dem Grundstück zu pflanzen.“</p> <p>In der Planzeichnung werden die Bauräume oder die Kronendarstellung angepasst. Die Hinweise werden ergänzt:</p> <p>Baumschutz 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. 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. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss</p>
---	---

<p>4. In Festsetzung A 4.6 Satz empfehlen wir die Einfügung des Worts „nur“ nach den Flurnummern. Durch die bestehende Doppelhausbebauung und die entsprechenden Grundstücke und Einzelhäuser wohl nicht mehr möglich.</p> <p>5. In der Festsetzung A 4.7 ist im zweiten Satz die angegebene Fl.Nr. in „175/3“ zu berichtigen. Zudem muss die Festsetzung eindeutig bzw. konkret sein, so dass der Verweis auf „die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten“ rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig ist. Die Anzahl der auf Fl.Nr. 175/3 zulässigen Wohneinheiten muss u. E. festgesetzt werden und es sollten in der Begründung hierzu entsprechende Ergänzungen erfolgen. Außerdem ist bei einem erheblichen Unterschied der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude eine städtebauliche Begründung für die Ausnahme erforderlich, so dass die Begründung hierzu ggf. noch zu ergänzen wäre.</p> <p>6. Soll in der Festsetzung A 5.6 das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt maßgebend sein? Wurden hierbei etwaige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen (A 8.9) berücksichtigt? Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.</p> <p>7. Die Festsetzung A 8.9 hat Auswirkungen auf die max. zulässige Wandhöhe, so dass die Festsetzung thematisch besser unter das Ziffer 3., z.B. 3.9, zu verorten ist.</p> <p>8. In der Begründung ist auf Seite 11 im ersten Absatz die Rechtsgrundlage zu vervollständigen, „§ 19 Abs. 4 BauNVO“.</p> <p>9. Bei der Angabe der DIN 18005 in Festsetzung A 9.1 ist das konkrete Fassungsdatum anzugeben.</p> <p>10. Der letzte Satz in Festsetzung A 9.1 ist rechtlich nicht möglich, da es an der</p>	<p>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 ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.</p> <p>Zu 4.: Die Festsetzung wird ergänzt: „Auf den Fl. Nrn. 175 /4 und /10 ist nur ein Doppelhaus zulässig.“</p> <p>Zu 5.: Die Flurnummer wird in 175/3 berichtigt. Satz 2 wird ergänzt.“ Auf Fl. Nr. 175/3 ist die Anzahl der zum Zeitpunkt der Planaufstellung genehmigten 5 Wohneinheiten weiterhin zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Bei dem Gebäude auf Fl. Nr. 175/3 handelte es sich ursprünglich um ein Wohnhaus für Professoren und Dozenten, das der benachbarten Akademie angegliedert war. Erst später wurde es in privates Teileigentum umgewandelt und mit 5 Garagen ausgestattet.</p> <p>Zu 6.: Als Bezugspunkt der Höhe der Einfriedung gilt das vorhandene Gelände.</p> <p>Zu 7.: Die Festsetzung unter A 8.9 wird A 3.9.</p> <p>Zu 8. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zu 9. Die DIN Bezeichnung wird ersetzt durch „städtebaulichen Orientierungswerte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“</p> <p>Zu 10. Der letzte Satz bzgl. Nachweis durch schalltechnisch Untersuchung im Bauvollzug</p>
--	---

<p>notwendigen Rechtsgrundlage fehlt. Dieser Satz kann jedoch ggf. als Hinweis aufgenommen werden. In den jeweiligen Verfahren zur Einzelgenehmigung kann ein solcher Nachweis gefordert werden.</p> <p>11. Da die Grundfläche sich nicht auf ein Baufenster eines Baugrundstück bezieht, ist die „Option 2 – für Flur 176“ nicht mit der Option 1 vergleichbar (der Bestand in Option 2 müsste bei einer Baugenehmigung für einen neuen nördlichen Baukörper zu der in der Option 2 zugelassenen Grundfläche addiert werden).</p> <p>12. Um die Bebauung auf den Fl. Nr. 175/4 und 175/10, wie in der Planzeichnung angedacht, umzusetzen, bedarf es u. E. noch der Festsetzung der „geschlossenen Bauweise“ für diese beiden Grundstücke.</p> <p>13. Da nach der Rechtsprechung nur die Anzahl der zul. VG festsetzbar ist, jedoch nicht die Bauweise der VG, könnte A 3.6 auf Bedenken stoßen. A 3.6 könnte u. E. auch als Hinweis formuliert werden, da diese Festsetzung ohnehin keinen Regelungscharakter bezüglich der maximal zulässigen VG aufweist.</p>	<p>soll unter die Hinweise aufgenommen werden.</p> <p>Zu 11. Nach Zustimmung des Eigentümers/Planers des Grundstücks Fl. Nr. 176 wird die Option 2 gestrichen.</p> <p>Zu 12. Da beide Baukörper nur an einer Grundstücksgrenze aneinandergewandert werden und die Gebäudelänge 50m nicht überschreitet, reicht die Festsetzung Punkt 4.6 „Auf den Fl. Nrn. 175 /4 und /10 ist ein nur ein Doppelhaus zulässig“ aus.</p> <p>Zu 13. Da die Rechtslage nur noch eine Bestimmung der Zahl von Vollgeschossen erlaubt, entfällt die Möglichkeit, ausgebaute Hang- und Dachgeschosse als Unter- bzw. Dachgeschosse festzusetzen. Es wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und die Begründung entsprechend ergänzt. Die städtebaulichen Planungsziele sind geländebezogen und werden daher ausführlicher beschrieben.</p> <p>Die Festsetzung unter A 3.3 wird ergänzt: Die maximale Höhe von Kellerschossen ist bis 3,50m, gemessen von der Oberkante Fußboden des Kellers bis Oberkante Rohdecke, zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen unter A 3.4, 3,5 und 3.6 sollen entfallen; die Festsetzung unter A 3.7. wird ergänzt. „Darüber hinaus bleibt das Baurecht für genehmigte Geschosse im Keller, die nach Art 3 Abs. 7 BayBO als Vollgeschosse gelten, erhalten.</p> <p>Anpassung der Begründung:</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Bestehendes Baurecht wird erhalten. Für den Altbestand an der Hauptstraße wird eine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche für untergeordnete Anbauten und zur technischen und energetischen Ertüchtigung festgesetzt. Für die Bestandsgebäude wurden</p>
---	--

<p>14. Für A 4.1 sehen wir keine Rechtsgrundlage. Wie eine Baugrenze überschritten werden darf, geht abschließend aus § 23 Abs. 3 BauNVO hervor. Die Klarstellung, dass die Tiefe von 1,5 m noch als „geringfügig“ im Sinne der o. g. Vorschrift anzusetzen ist, ist u. E. noch vertretbar. Einen planungsrechtlichen Abstand zur Grundstücksgrenze zu definieren, entspricht jedoch nicht mehr der Gesetzeslage. Die letzten beiden Sätze aus A 4.1 sind u. E. Hinweise.</p>	<p>die Flächen, Geschößzahlen und Wandhöhen planimetrisch ermittelt und, soweit möglich, mit den ursprünglichen Eingabeplanungen abgeglichen.</p> <p>Das vorhandene Gelände im Umgriff des Bebauungsplans fällt von der Hauptstraße zum See um rd. 20m unregelmäßig steil ab. Dabei ergeben sich von Grundstück zu Grundstück stark variierende Höhenunterschiede, die im Bestand zu deutlich unterschiedlicher Ausformung der Untergeschosse im Keller geführt haben. Die bestandskräftigen (Alt)Baugenehmigungen lassen jedoch grundsätzlich den Ausschluss eines Vollgeschosses im Untergeschoß erkennen. Dies soll auch in Zukunft so weitergeführt werden.</p> <p>Wenn im Bestand nach der Definition des Art 3 Abs. 7 BayBO bestehende Vollgeschosse im Hanggeschoss bereits existieren, dürfen diese erhalten und weitergeführt werden. Sie werden aber nicht zur Zahl der festgesetzten max. zulässigen Vollgeschosse addiert, um nicht nachträgliche Geländeänderungen auszulösen, bzw. um nicht zusätzliche, durch Abgrabungen vollständig oberirdische Geschosse zu ermöglichen. Durch das Verbot der Abgrabung bis max. 0,7m und insb. dem Ausschluss von Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses soll eine unkontrollierte bauliche Nutzung der Untergeschosse v.a. eine unerwünschte Veränderung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auch die maximale Höhe des Hanggeschosses auf max. 3,50m begrenzt, von der Oberkante Fußboden des Hanggeschosses bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoss gemessen. Ebenfalls ausgeschlossen wird mehr als ein nach außen in Erscheinung tretendes Untergeschoss.</p> <p>Zu 14: Die Festsetzungen unter A 4.1 Satz 1 soll entfallen. Die Sätze 2 und 3 werden Teil der Hinweise.</p>
---	---

15. Sofern die Gemeinde die unterschiedlichen Dachaufbauten gemäß A 5.4 wünscht, sollte eine entsprechende Wandhöhe für diese Bauteile zur Verfügung gestellt werden.

Zu 15. Die Festsetzung unter A 5.4 wird ergänzt: „Zur Belichtung des Dachraumes sind einzelne Dachflächenfenster mit lichter Scheibenbreite bis max. 1,0m sowie Firstbelichtungen zulässig. Ab einer Dachneigung von mehr als 30° sind zur Belichtung von Dachgeschossen auch stehende und abgeschleppte Dachgauben zulässig. An maximal einer Dachfläche ist je Gebäude auch ein Zwerch- oder Quergiebel zulässig, der eine maximale Breite von 1/3 der Gebäudewandlänge nicht überschreiten darf.

Dachflächenfenster, Gauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,5m unter dem First des Hauptdaches ansetzen.

Die Gesamtansichtsbreite der Dachbelichtungen einer Seite darf 1/3 der entsprechenden Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

..... Perlschnurlinie:

Abgrenzung der Flächen, auf denen zur Gliederung und Belichtung des Daches ausnahmsweise bei einer Dachneigung bis 25° auch ein breiterer Zwerch-/ Quergiebel oder ein Dachreiter / Laterne zulässig ist. Dafür gelten folgende Bestimmungen: Dachneigung und Dachdeckung sind an das Hauptdach anzupassen; Dachreiter / Laternen sind bis zu einer maximalen Grundfläche 7,5m x 10,5m, bei einer Firsthöhe bis max. 1,5 m über dem Hauptdach zulässig; Abweichungen von den Festsetzungen zu Wandhöhe und Dachform sind, soweit diese Voraussetzung für die Errichtung dieser Bauteile ist, ausnahmsweise zulässig.

Ergänzung 12.01.2021

Punkt A 5.8

Auf den Fl.Nrn. 176 und 177 beträgt die maximal zulässige Dachneigung 28°.

Ergänzung der Begründung:

Obwohl im Planungsgebiet bisher nur vereinzelt ausgebaute Dächer vorhanden sind, soll eine Nutzung dieser Flächenreserven ermöglicht werden, v.a. um keinen Anreiz für Abbruch und größeren Neubau zu geben. Planungsziel der Gemeinde ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Gebietscharakters unter Ausschluss eines dritten Vollgeschosses.

Zur Belichtung und besseren Nutzbarkeit des Dachraumes werden Dachaufbauten, Dach-

<p>16. A 7.4 ist zu unbestimmt. Es sollte in der Planzeichnung geklärt werden, welche Zufahrten zulässig und welche unzulässig sind.</p>	<p>flächenfenster und Firstbelichtungen durch Zwerch- / Quergiebel außerdem bei Gebäudelängen ab 25m und einer Dachneigung bis 25° zur Belichtung und Gliederung auch Dachaufbauten in Form von Quergiebeln oder Dachreitern / Laternen in definierten Maßen zugelassen. Zur Begrenzung der Firsthöhe werden auf den weithin sichtbaren Seeufergrundstücken Fl. Nrn.176 und 177 die Dachneigung mit max. 28° festgesetzt.</p> <p>Zu 16. Die Festsetzungen unter A 7.4 und 7.5 entfallen. Die Festsetzung unter A 6.6 Planzeichen zulässige Zu- und Ausfahrt „Zur St 2063 sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig. Die Ausfahrtsbreite muss mindestens 6 m betragen. Auf den Grundstücken müssen Flächen zum Wenden vorhanden sein.</p> <p>Neue Festsetzung: Planzeichen Sichtdreieck; Sichtdreieck z.B.: 10 m / 70 m; Bei jeder Ausfahrt aus Privatgrundstücken zur St 2063 sind Sichtdreiecke von 3m / 70m freizuhalten.</p>
--	---

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Schreiben vom 30.07.2020

<p>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der St 2063. Überschlägige Berechnungen (insb. ohne Berücksichtigung der Topographie) ergeben an den Westfassaden der Gebäude entlang der St 2063 je nach Abstand von der Straße Beurteilungspegel von 61 – 63 dB(A) tags und 53 – 55 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 8 bzw. 10 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 / 49 dB(A) tags / nachts, die gemäß IMS vom 10.06.1996 als gewichtiges Indiz dafür gelten, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist, werden noch um 4 bzw. 6 dB(A) überschritten. Erst ab einem Abstand von ca. 42 m zur Straßenmitte (bestehende Villa auf Fl. Nr. 185) werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Ab ca. 75 m (bestehende Häuser auf den Fl. Nrn. 176 und 177) werden die Orientierungswerte der DIN</p>	
---	--

18005 eingehalten. Maßnahmen zum Immissionsschutz für die Gebäudereihe entlang der Straße sind erforderlich.

- Die Festsetzung 9.1 der Gemeinde bezieht sich auf die Fenster von allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. I.d.R. geht man davon aus, dass bei Wohnräumen eine Stoßlüftung möglich ist, so dass keine fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Festsetzung auf Schlaf- und Kinderzimmer zu beziehen.

Alternativ kann die Festsetzung auch durch folgenden Festsetzungsvorschlag ersetzt werden (Hinweis: damit wird lediglich auf die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV abgestellt; soll eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden, sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden): "Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, nicht in der straßenzugewandten Westfassade liegen. Wo diese Grundrissplanung nicht möglich ist, muss bei Schlafräumen, die ausschließlich über straßenzugewandte Fenster belüftet werden können, mindestens ein Fenster pro Raum mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Alternativ ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (z.B. Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern."

- Da für den Schallschutz gemäß DIN 4109 der Entwurfsverfasser verantwortlich ist, empfehlen wir der Gemeinde folgenden Hinweis aufzunehmen: "Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen, sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Juli 2016 aufweisen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser zuständig."

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden wie vorgeschlagen ergänzt, bzw. ersetzt.

Die Hinweise werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Landratsamt Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.07.2020

<p>Der Bebauungsplan umfasst ein allgemeines Wohngebiet, zulässig sind jedoch auch nichtstörende Gewerbebetriebe.</p> <p>Das Planungsgebiet umfasst keine uns bekannten ausgewiesenen bzw. beantragen Trinkwasserschutzgebiete sowie Quellen und Brunnen.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird die Ver- und Entsorgung geregelt.</p> <p>Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie, folgende Punkte in den Bebauungsplan mit aufzunehmen (sofern eine öffentliche Nutzung wie z.B. ein Beherbergungsbetrieb nicht ausgeschlossen werden kann):</p> <p>Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.</p> <p>Die Gebäude sind vor Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung anzuschließen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt eine öffentliche Nutzung wie Beherbergungsbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in A 2.1. der Satzung ausdrücklich aus. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Ergänzung der Hinweise.</p> <p>Wird in den Hinweisen berücksichtigt.</p>
---	--

Abwasserverband Starnberger See Schreiben vom 18.08.2020

<p>1) Veranlassung</p> <p>2) Geltungsbereich</p> <p>2.1) Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Der Bebauungsplan Nr.91 — „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 4 geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die</p>	
--	--

Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschreiben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im „Sprungleitenweg“ und in der „Hans-Albers-Straße“ Schmutzwasserkanäle sowie den Ringkanal nahe dem Ebersweg.

Da dem Abwasserverband für folgende Flurstücksnummern 184, 175/9, 175/4, 175/10 und 175/3 keine offensichtlich notwendigen Grunddienstbarkeiten vorliegen, ist die Schmutzwasser-technische Erschließung nicht gesichert (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

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

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt teilweise schmutzwassertechnisch als gegeben.

Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.

Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen

Wird in den Hinweisen berücksichtigt:

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt teilweise schmutzwassertechnisch als gegeben, da einige Grundstücke nur über private Leitungsrechte an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind.

Auf unter Umständen erforderliche Sicherung der Grunddienstbarkeiten bei Neubauten oder Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.

Wird in den Hinweisen berücksichtigt.

Die Entwässerungsplanung bezieht sich auf das jeweilige Einzelbauvorhaben und ist damit Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens im Einzelfall.

2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung

Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes nur in der Hauptstraße von Höhe Flurstück 182 bis Höhe Flurstück 175 einen Niederschlagswasserkanal in welchen eingeleitet werden könnte.

Gemäß der „Hinweise zur Wasser Ver- und Entsorgung“ des Erläuterungsberichtes kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken sehr schlecht versickert werden; die Grundstücke 176 und 177 entwässern direkt in den Starnberger See, Fl. Nr. 185 versickert in eigenen Rigolen.

Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen (insbesondere k_f — Werte) vorliegen kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor.

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswassertechnisch als nicht gegeben.

Ausnahme Flurstück 177:

Laut Baugenehmigungsbescheid Landratsamt Starnberg 40-B-2016-679-15 vom 25.10.2017 liegen Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) für die Grundstücke Flur 177/6 und 177/8 vor, so dass das Niederschlagswasser in den Starnberger See eingeleitet werden kann.

Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.

Wird in den Hinweisen berücksichtigt:

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist in den Bereichen mit bindigen, z.T. schluffigen Böden des Planungsgebietes nicht gegeben. Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen (insbesondere k_f — Werte) vorliegen kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor. Die Möglichkeiten in die bestehenden Regenwasserkanäle einzuleiten ist für einige Grundstücke nicht gegeben bzw. z.T. technisch aufwändig (Fl. Nrn. 175/4, /9, /10. Mit dem Ausbau der Hauptstraße in den kommenden Jahren wird der dort fehlende Bereich des Niederschlagswasserkanals ergänzt. Bis dahin ist die Erschließungssicherheit etwaiger Vorhaben niederschlagswassertechnisch nicht gegeben.

Wird in den Hinweisen berücksichtigt.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.

Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muß noch gesondert erfolgen.

Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- 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.

Wird in den Hinweisen berücksichtigt.

Die Hinweise werden ergänzt:“ Die Einleitung von Grund-, Hang- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Zur Sicherung der Erschließung in Bezug auf die Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser sind die Grundstücke an den Schmutzwasser- bzw. Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberg anzuschließen. Die Einleitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser in den Starnberger See ist ohne wasserrechtlich Erlaubnis nicht zulässig. Der Bauwerber hat für den Anschluß an die entsprechenden Kanäle des Abwasserverbandes selbst Sorge zu tragen. Dies gilt auch für die dingliche Sicherung der Leitungen durch Grunddienstbarkeiten, wenn diese auf Fremdgrundstücken zu liegen kommen. Beabsichtigt der Bauwerber, Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern, hat er gegenüber dem WWA Weilheim und LRA Starnberg die Möglichkeit dieser Versickerung gutachtlich auf der Grundlage von Sickerversuchen nachzuweisen. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes einzuleiten. Niederschlags-, Hang-, Grund- oder Trinkwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.. Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grund-, Hang- oder Quellwasser angetroffen, darf dieses Wasser nicht in die Kanäle des Abwasserverbandes eingeleitet werden.

In diesem Fall ist unverzüglich unter Vorlage eines Entwässerungsplans das WWA Weilheim einzuschalten und der Bau solange zu unterbrechen, bis die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur schadlosen Ableitung dieses Wassers und gegebenenfalls die dingliche Sicherung bei der Benutzung von Fremdgrundstücken vorliegen.

Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges

Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30jährige 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 zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.

Ergänzung I Sonstiges

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!

Diese Anmerkung wird in die Hinweise aufgenommen. Die Begründung des Bebauungsplans wird insoweit ergänzt.

Die Anmerkungen werden als Hinweis berücksichtigt.,

AWISTA Schreiben vom 08.09.2020

<p>Mit dem Hinweis unter „Sonstige Erschließung“ in der Begründung sind die Belange der AWISTA ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Jedoch wollen wir bitten, auf S. 16 sowie S. 9 der Begründung statt „durch die Firma AWISTA“ den Passus „durch die AWISTA Starnberg KU“ einzufügen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
---	---

Kreisbrandinspektion Starnberg Schreiben vom 31.08.2020

<p>1. Löschwasserversorgung</p> <p>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>Der Brandschutz/die ausreichende Löschwasserversorgung sind Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens. Folgende Formulierung wird in die Hinweise aufgenommen: „Der Bauwerber hat im bauaufsichtlichen Verfahren die Bereitstellung von Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden (Löschwasserentnahmestellen) im Umkreis von 300m um das Baugrundstück nachzuweisen.</p>
<p>2. Erschließung</p> <p>Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg</p> <p>Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die Niederschlagswasserbeseitigung sollte seitens der Gemeinde ausführlicher beplant und beschrieben werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p> <p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1. Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sogenanntes, wild abfließendes Wasser liegen für das Plangebiet keine besonderen Erkenntnisse vor. Der im Plangebiet bereits, jedenfalls teilweise, seit langer Zeit vorhandene Baubestand war bislang keinen die Bestandsgebäude gefährdenden Starkregenereignissen und Hochwassern ausgesetzt. An dieser Situation ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nichts in abwägungserheblicher Weise. Es liegen keine Hinweise darauf vor, daß bei der dem bestehenden Bauquartier zugrunde liegende Erschließungskonzeption, die durch den Bebauungsplan keine Änderung erfährt, das anfallende Niederschlagswasser nicht so beseitigt werden kann, daß Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen, auch außerhalb des Plangebiets keinen Schaden nehmen. Da insbesondere auf den höherliegenden Grundstücken entlang der Hauptstraße keine größeren Geländeänderungen und Neuversiegelungen geplant sind, ist talwärts nicht mit gravierenden Folgen aus dieser Bauleitplanung zu rechnen. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB gibt deshalb keine Veranlassung, weitere Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hoch-</p>
--	---

<p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers</p> <p>Der Starnberger See ist ein Gewässer I. Ordnung. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Die 60m- Linie ist im Plan darzustellen.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><i>„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Starnberger See (einem Gewässer I. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“</i></p> <p>1.2 Überflutungen infolge von Starkregen</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).</p> <p>Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in</p>	<p>wasserschäden aus Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Teil 4 im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Unter den Hinweisen wird ergänzt: Der Bauwerber hat im bauaufsichtlichen Verfahren den schadlosen Abfluss von Hang-, Quell- und Drainagewasser nachzuweisen. Er hat gegebenenfalls ausreichende Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswässer vorzusehen.</p> <p>Zu 1.1.1 In der Planzeichnung wird die 60m –Linie eingetragen und in B „Nachrichtliche Übernahme“ um das Planzeichen und „Lage im 60 m Bereich eines Gewässers“ ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden ergänzt.</p> <p>„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Starnberger See (einem Gewässer I. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“</p> <p>Zu 1.2: Der Hinweis wird in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, hat der Bauwerber bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen .</p>
--	---

der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

– *„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-
oberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasser-
dicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“*

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand ist durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten bzw. ein entsprechend geeignetes Baugrundgutachten zu empfehlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt. (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserab-

Zu 1.3 Der Grundwasserstand wird wegen der Höhenlage der Bauflächen als unproblematisch eingestuft. Der Anregung wird gleichwohl dadurch Rechnung getragen, daß die Hinweise unter Übernahme der Formulierungsvorschläge wie folgt ergänzt werden: S.a. AV

„Es ist mit Hang-, Schicht- und Quellwasser zu rechnen. Der Bauwerber hat im bauaufsichtlichen Verfahren ein geeignetes Baugrundgutachten vorzulegen.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)“.

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mit-

<p><i>senkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</i></p> <p>1.4 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><i>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</i></p> <p>1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes sind humose Oberböden zu schützen und Bodenversiegelungen möglichst zu minimieren bzw. den Verlust von Bodenfunktionen insbesondere durch Bodenversiegelungen durch entsprechende Maßnahmen abzumildern. In diesem Zusammenhang wird generell empfohlen, möglichst hohe Geschossflächenzahlen bei möglichst geringen Grundflächenzahlen zu ermöglichen sowie Dachterrassen bzw. Dachbegrünungen zuzulassen.</p> <p>1.5 Wasserversorgung</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p>	<p>tels Injektionen), so hat der Bauwerber rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</p> <p>Zu 1.4.1 Es liegen keine Informationen über Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor Gleichwohl werden höchstvorsorglich unter Übernahme des Formulierungsvorschlags die Hinweise zu Altlasten werden wie folgt ergänzt.</p> <p>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p>zu 1.4.2 Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.5 Wird unter die Hinweise aufgenommen</p>
---	--

<p>1.6 Abwasserentsorgung</p> <p>1.6.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist vorgesehen.</p> <p>1.6.2 Niederschlagswasser</p> <p>Es geht aus den vorliegenden Entwurfsunterlagen nicht eindeutig hervor, ob die Erschließung im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist. Wir bitten hierzu um eine klare Aussage. Sollte eine Versickerung nicht (ausreichend) möglich sein, so kann einer direkten oder indirekten Einleitung in Oberflächengewässer zugestimmt werden. Im Falle der Indirekteinleitung (öffentl. Regenwasserkanal) hat sich der Bauwerber an den Kanalnetzbetreiber zu wenden. Sollte direkt in den Starnberger See eingeleitet werden, sind ggf. Grunddienstbarkeiten erforderlich, welche bereits im Zuge der Bauleitplanung abgeklärt sein müssen.</p> <p>Das Konzept der Vorreinigung (mittels Oberbodenpassage oder Absetzschacht), Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Regenwasserkanal, die Festsetzung von Zisternen zur Gartenbewässerung sowie die Festsetzung von sicherfähigen Belägen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Eine Vorreinigung bei einer Direkteinleitung ist bei Badegewässern, wie dem Starnberger See, grundsätzlich vorzunehmen. Eine Oberbodenpassage ist dabei nach unserer Einschätzung einer der wirkungsvollsten, günstigsten und wartungsfreundlichsten Filter. Zur Gestaltung der Einleitungsstelle bei einer Direkteinleitung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Kontakt aufzunehmen (-> Einleitungen möglichst nur breitflächig über Kies-schichten oder Kiesfilter (Filterlänge ≥ 5m).</p> <p>Allerdings erscheint es unklar, warum Dachbegrünungen bzw. eine Mehrfachnutzung von Dächern (Dachterrassen) ausgeschlossen bleiben sollen. Gerade in Bereichen mit wenig durchlässigen Böden im Hangbereich liefern Abflussverzögerungen einen wertvollen Beitrag zur Entlastung nachgeschalteter Entwässerungsanlagen und kompensieren zumindest teilweise den</p>	<p>Zu 1.6.1 Alle Bestands-Gebäude sind an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Neubauvorhaben sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.</p> <p>Zu 1.6.2 Die Begründung soll wie folgt ergänzt werden: Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Eine signifikante Erhöhung des Baurechts und ein höherer Versiegelungsgrad sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Private Verkehrsflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans versickerungsoffen auszubilden. Im Straßenraum der Hauptstraße verläuft teilweise ein Regenwasserkanal. Eine Einleitung der Niederschlagswässer ist entsprechend der Satzung des Abwasserverbandes Starnberger See möglich, ist aber für einige Grundstücke 175 / 3,/4,/10 technisch sehr aufwändig. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, wo nicht anders möglich, auf den Grundstücken. Zwei Grundstücke entlang des Sprungleitenweges (Haus Nr. 4 und 6) entwässern in den Starnberger See.</p> <p>Die Hinweise werden wie folgt ergänzt: „Der Bauwerber hat im Falle einer Neu- bzw. Umplanung ein Entwässerungsplanung vorzulegen, die im Falle der Einleitung in den Regenwasserkanal mit dem Abwasserverband Starnberg abzustimmen ist. Im Falle der Direkteinleitung in den Starnberger See ist die Entwässerungsplanung mit dem WWA Weilheim und dem LRA Starnberg abzustimmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entwässerungsplanung hat eine Vorreinigung und eine Bodenpassage bzw. einen Absetzschacht zu enthalten. In beiden Fällen ist die dingliche Sicherung etwaiger Leitungen auf Fremdgrundstücken nachzuweisen.“</p> <p>Im Planungsgebiet mit gewachsener homogener Dachlandschaft werden zum Schutz des sensiblen Ortsbildes am Ortseingang und wegen der Fernwirkung in das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westliches Seeufer“, Flachdächer ausgeschlossen</p>
---	---

Die Festsetzungen sind v.a. für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Arten und Lebensräume“ als sehr hilfreich anzusehen. Dass vorhandene Thujenhecken, die die Sichtbeziehungen zum See komplett unterbinden, bei Realisierung von Baurechten durch Hecken und heimische Gehölze ersetzt werden und zusätzliche Sichtachsen geschaffen werden sollen, wird begrüßt, ebenso die Festsetzung der Erhaltung von bestehenden Gehölzen und von Neupflanzungen.

Allerdings wird gebeten, dass die textliche Festsetzung Nr. 23 dahingehend zu modifizieren, dass keine großflächigen senkrechten oder schuppenartigen Verkleidungen von Außenwänden mit Solarpaneelen vorgesehen werden können (der Begriff „Energiefassaden“ wäre ggf. näher zu erläutern). Solaranlagen auf Dächern, die zum See (in diesem Fall nach Osten) orientiert sind, sind kritisch zu sehen, weil sie in der Fernwirkung tendenziell störende Spiegelungen hervorrufen können. Sie ganz zu untersagen, wäre aber ökologisch wohl nicht vertretbar. Sie sollten bei See-Orientierung in ihren Ausmaßen so begrenzt werden, dass sie sich gut und möglichst unauffällig in die jeweilige Dachfläche einfügen (auch keine Aufständigung quer zur Dachneigung).

Der Ausschluss spiegelnder Verglasungen etc. (textliche Festsetzung Nr. 39) wird dagegen ebenfalls begrüßt.

Der Hinweis Nr. 23 wird geändert.

Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Aufständigungen sind nach Nr. 4.3 der Festsetzungen ausgeschlossen.

Bund Naturschutz, Schreiben vom 27.08.2020

Der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg, (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Der BN begrüßt den Bebauungsplan-Entwurf, da mit ihm einer weiteren Bebauung dieses sensiblen Gebietes Einhalt geboten wird. Das im Rohbau befindliche Gebäude auf Fl. Nr. 177 ist vom Sprungleitengeweg aus gesehen gänzlich misslungen, denn es versperrt als massiver Riegel den Blick zum See. Dies Gebäude hätte u. E.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>nach in dieser Form nicht genehmigt werden sollen.</p> <p>Wir bedanken uns auch für die Aufnahme der Festsetzungen zur Grünordnung, hier v. a. die Punkte 8.10 bis 8.16, sowie der Hinweise zum Artenschutz unter Punkt 34, 35 und 39.</p>	
---	--

Energienetze Südbayern, Schreiben vom 03.08.2020

<p>Bitte beachten Sie die bestehenden Erdgasleitungen.</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzt. Die Leitungen, werden als Bestand in die Planzeichnung übernommen.</p>
--	--

Telekom, Schreiben vom 28.08.2020

<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.</p> <p>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:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich zu erhaltende Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wenn diese Anlagen durch Baumaßnahmen berührt werden, sind die Leitungen in Abstimmung mit der Telekom zu sichern, zu verändern oder zu verlegen, wobei die Kosten der Telekom so gering wie möglich zu halten sind. Wenn Lagepläne der Telekom benötigt werden, können diese angefordert werden bei: Planauskunft.Sued@telekom.de, per Fax unter +49 391 580213737, per Telefon unter +49 251 78877701.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

Bayernwerk Schreiben vom 26.08.2020

<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden ergänzt, der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk darf nicht beeinträchtigt werden.</p>
--	--

RA Waigel für v. Mitschke-Collande Schreiben vom 27.08.2020

<p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft tragen wir hiermit folgende Einwendungen und Anregungen gegen den ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbereich 4, vor:</p> <p>Die nachstehend genannten, geplanten Festsetzungen für das Grundstück Flst. 177 und für das Grundstück Flst. 185 im Plangebiet berühren die Eigentumsinteressen unserer Mandanten und das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>I. Ermittlungsgebot</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 Teilbaugebiet 4 überplant die Gemeinde ein bereits bebautes Gebiet. Hierfür gelten spezifische Anforderungen, wie sie das OVG Münster so zusammengefasst hat:</p> <p>Will eine Gemeinde ein bereits bebautes Gebiet in einem Bebauungsplan hinsichtlich des zulässigen Nutzungsspektrums neu ordnen, setzt eine rechtmäßige Abwägung daher auch eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen (privaten) Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Vgl. etwa BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 NVwZ 2003, 727 -juris Rn. 15; BVerwG, Beschluss vom 15. Mai '013- 4 BM 1.13</p>	<p>Der Gemeinde Tutzing sind die rechtlichen Anforderungen an die Überplanung vorhandenen Baubestands bekannt. Sie legt diese Grundsätze der ihr im Rahmen ihrer Planungshoheit obliegenden Abwägung der für und gegen die Planung sprechenden Belange zugrunde. Sie hat das Abwägungsmaterial vollständig ermittelt und in ihre Entscheidung das Schreiben der Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 177 der Gemarkung Tutzing und ihrer Bevollmächtigten vom 5. November nebst Planunterlagen einbezogen</p>
---	---

ZfBR 2013, 573 Rn. 17; OVGNRW, Urteile vom II. Februar 2014 - 2 D 15/13.NE -, juris Rn. 144, vom 29. Januar 2013
141 z:zs UU4S8S740045777 P.003
27/E8/2e2e aa4sg974ûE45777 WAIGEL
83/14
- 2 D 102/1'1.NE BauR 2013, 896 = juris Rn. 118, 'und vom 19. Dezember 2011 2 D 31/10.NE S. u.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu und bewerten, § 2 Abs. 3 BauGB. Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018-4 B 71.17 - ZfBR 2018, 601). Gemäß § I Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die Gemeinde als Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Insbesondere ist sie an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 -1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727), Dies gilt auch für das Verhältnis der von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange untereinander. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung beachtet werden. Dabei ist das Gewicht des Eigentümerinteresses allerdings regelmäßig größer, wenn ein bestehendes Baurecht eingeschränkt wird (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 - 4 BN 25.16-

Es handelt sich um allgemeine Rechtsausführungen ohne konkreten Bezug auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Die Belange von Bedeutung wurden erhoben. Es besteht nicht die Absicht, bestandskräftiges Baurecht einschließlich der hierdurch begründeten Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken.

ZfBR 2017, 589; VGH München, B. U. v.24.092019, 1 N 16 2379, Rn. 20).

II. Nach diesen Maßgaben liegt hier ein Abwägungsmangel vor, da ein Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit der privaten Belange unserer Mandantschaft außer Verhältnis steht. Mit den geplanten Festsetzungen zu den Flst. 177 und 185 wird der verfassungsrechtliche Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und der Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG verletzt, da das bestehende Baurecht unserer Mandantschaft in ungerechtfertigter Weise eingeengt wird.

111. Seit langem ist es das Begehren unserer Mandanten den Baukörper auf der Fl.Nr. 177 mittig mit einem Mittelrisalit zu versehen. Einem ersten Antrag hat die Gemeinde das Einvernehmen erteilt, das Kreisbauamt aber keine Genehmigung. Einem Kompromissantrag hat das Kreisbauamt genehmigt. Ein weiterer Antrag ist im Verfahren, so dass das Baurecht unserer Mandantin nach § 34 BauGB noch nicht bestandskräftig geklärt ist. Die Gemeinde müsste sich deshalb im Rahmen der Bestandsanalyse und der Ermittlung der Reichweite des Eigentumsinteresses unserer Mandanten damit auseinandersetzen (BayVGH, Urteil vom 04. November 2004, 20 N 03.2876> juris Rn 19; VG Augsburg, Urteil vom 12.10.2005 - Au 4 K 05.307). Wir regen an, die Frage in einem Planergespräch zu lösen, da in Ziffer 5.4 der jetzigen Fassung der textlichen Festsetzungen die Möglichkeit zu einem Kompromiss vorgezeichnet scheint. 1.zu Flst. 185

- a) Grünordnung Grenzziehung für die private Grünfläche „Park“

Wir regen an, die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Grenzziehung für die private Grünfläche „Park“ so zu ziehen, dass sie auf Fl.St. 185 das bestehende Schwimmhallegebäude nicht durchschneidet und dass sie auf Fl.St. 185 sowie 177 den jeweiligen Häusern einen angemessenen Hausgarten zugesteht. Sonst ist dem Eigentumsgrundrecht unserer Mandanten nicht ausreichend Rechnung getragen.

Das bestehende Baurecht nach § 34 wurde erhoben und durch Einordnung in den strukturellen Zusammenhang bewertet und zugeordnet.

Der sog. „Mittelrisalit“ war als dreigeschossiges Bauteil nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dies gilt auch hinsichtlich des außerhalb des Bauleitplanverfahrens gestellten Tekturantrag. Zur Klärung des Sachverhalts hat auf Wunsch der Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 177 der Gemarkung Tutzing ein Planergespräch stattgefunden, dessen Ergebnis auf der Grundlage des Schreibens der Eigentümerin vom 21. September und ihrer Bevollmächtigten vom 5. November 2020 Eingang in die dem Bebauungsplan Nr. 91 Teil 4 zugrundeliegende Abwägung und dessen Festsetzungen gefunden hat.

Die Grenzlinie des Privaten Grüns wurde an den Rand der Schwimmhalle in Richtung Osten verschoben, um eine private Gartenutzung zu ermöglichen. Es erfolgt dadurch die Gleichbehandlung mit den an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes.

aa) Wir beziehen uns hierzu auf folgende Passage eines aktuellen Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 12. Februar 2019, 15 ZB 18.255—, juris, R.-n. 7 (zum Auffinden der entscheidenden Passagen haben wir Unterstreichungen vorgenommen):

„Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz I BauGB reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu befinden. Eine unbebaute Fläche ist — als ‚Baulücke‘ — Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen ‚Bebauung‘ erscheint. am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen - grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude. Für die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich können aber geografisch-topografische Verhältnisse, wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse usw.) eine Rolle spielen. So können auch eine Straße oder ein Weg oder topografische Hindernisse der o.g. Art je nach den Umständen des Einzelfalles einen Bebauungszusammenhang herstellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben. Zu berücksichtigen sind dabei aber nur äußerlich erkennbare Umstände. d.h. optisch wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Gelände-verhältnisse (vgl. insbesondere BVerwG, B.v. 18.6.1997 - 4 B 238.96- ZfBR 1997, 324 -juris Rn. 4 m.w.N.) Die Berücksichtigung solcher optisch / äußerlich erkennbarer Umstände kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht - wie dies allerdings der Regel entspricht- am letzten Baukörper endet, son-

dern dass ihm noch ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind (Zum Ganzen neben BVerwG, BV. 1861997 a.a.O. vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1990 - 4 C 40,87 -ZPR

1991, 126 =jurisRn. 22; U.v. 14.11.1991-4 C 1.91 -NVwZ-RR 1992, 227 Rn. 21; B.u 8.10.2015-4 B 28.15 Rn. 5f.; BayVGH, BV. 29.2.2008- | ZB 07.1140 -juris Rn. 10; BV. 31.8.2009-1 ZB 08.1826-juris 9; U.v. 16.6.2015-1 B 142772 -juris Rn. 17/ u.v. 20.10.2015 - 1 B 15,1675 -juri\$ Rn. 16; BW. 12.5.2017 - 15 ZB 161567 -juris Rn-8; BV. 19.12.2017 - 1 ZB 16.130) -juris Rn. 5f; BV. 27.11.2018- 1 ZB 17.179 -juris Rn. 5

Man muss sich also an äußerlich erkennbaren Umständen orientieren, womit einfach ein Strich durch ein Gebäude nicht geht.

bb) Weiter zitieren wir als Beleg zwei Großkommentare zu BauGB (wieder sind die Unterstreichungen von uns): Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB; 137. EL Februar 2020, BauGB § 34 Rn. 25 = S. 65:

„Aus dem Grundsatz, dass der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Bauwerk beginnt, folgt insbesondere, dass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht schematisch gezogen werden kann, etwa als eine den Durchschnitt der nach außen ragenden Gebäude bildende Mittellinie oder als eine dem am weitesten in den Außenbereich ragendes Gebäude vorgelagerte Linie, Vielmehr kann die Grenze unregelmäßig (s. „verwinkelt“, Dürr in KohlhammerKommentar § 34 vor Ri. 1) verlaufen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Ortsrand oftmals durch einheitliche Bebauung gekennzeichnet ist. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich kann im Einzelfall auch durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet sein (OVG Saarlouis Beschl v. 11.1.2007-2 g 35/06, 71 Nr. 95 = BauR 2008, 485) [züeuudete-u-läudäç&z.ozzeu-gbet-gucâ-iz Städtischen Gebieten sind zwischen dem Hauptgebäude und dem Außenbereich Nebenanlagen gelegen. die je nach der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sind. Beispiele sind Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen. Spiel- oder Sportan-

lagen. Dieser durch Nebenanlage geprägte hintere Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich (Dürr. in Kohlhammer-Komm. § 34 vor I; OPG Saarlouis Urte. v. 2.10.1981-2 Z 2/80, BRS38Nr. 37; Urte. v. 27.1.1982 -2 R 22/81, BRS 29 Nr. 60; vgl. auch BVerwG Urte. v. 29.5.1981-4 C 34,78; OVG Saarlouis, Urte. v. 27.5.1988-8R 513/85, BauR 1989, 56).

Von dieser Einordnung in den Innenbereich zu trennen ist die weitergehende Frage, welche Anlagen nach Maßgabe des § 34 in diesem hinteren Grundstücksbereich zulässig sind; insofern kann ggf. die für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgebliche Eigenart der näheren Umgebung nur die Zulässigkeit der zum Hauptgebäude (Hauptnutzung) gehörende Nebenanlagen begründen Rn. 47, 57). "

Brügelmann/Dürr, 114. El. April 2020, BauGB § 34 Rn. 29i 39:
Angeichts der Tatsache, dass vielfach die Formel verwendet wird, dass der Innenbereich unmittelbar an der Kante (Außenwand) des letzten Hauses endet (so BVerwG 8.10.2015-4 B 28.15 -BRS83Nr. 78; VGH

BaWü 18.1.2001- 8 S 600/09- BRS 78 Nr. 100; OVG Münster 8.10.2018- IOA 1803/16; BayVGH 11.2.2019-15 ZB 18.255 Rn. 7), bedarf ein Punkt der ausdrücklichen Klarstellung. Zum Innenbereich gehören nicht nur die Hauptgebäude (Wohnhaus, landwirtschaftlicher Hof, Gewerbebetrieb), sondern auch Nebenanlagen die häufig im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden, etwa Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen (OVG Saar 2.10.1981-2 Z 2/80 -BRS38Nr. 73; 27.1.1982-2 R 22/81-BRS39

Nr. 60; OVG Münster 20.4.2016- 7 A 1366/14- NVwZ-RR 2017, 93 Rn. 22). Falls dieser hintere Grundstücksbereich nicht ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet würde, wären derartige Anlagen i. d. R. nach § 35 planungsrechtlich unzulässig. Freilich kann in dem so in den Innenbereich einbezogenen hinteren Grundstücksteil nur ein Vorhaben verwirklicht werden, das der speziellen Funktion dieses Bereichs als Ergänzung der Nutzung des Hauptgebäudes entspricht (so OPG Saar 2.10.1981 a. a. O.).

Zum Innenbereich zählt schließlich auch eine sich an das letzte Gebäude noch anschließende Freiläche, die als Garten, Hof, Stellplatz, Lagerplatz oder in ähnlicher Weise „bebauungsakzessorisch“ (BVerwG 12.11.2014— 9 C 7.13— NVwZ 2015, 298 Rn. 25; OVG Bautzen 23.10.2000-1 D 33/00 - M'wZ-RR 2001, 426) genutzt wird. Es muss sich dabei um Flächen handeln, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (so BVerwG 19.4.2012- 4 C 10.11 - BauR 2012, 1626 Rm 13). Dabei ist unter einem ständigen Aufenthalt nicht ein ununterbrochener Aufenthalt, sondern ein regelmäßiger Aufenthalt zu verstehen. Nicht mehr zum Innenbereich gehört eine Fläche, die in außengebietstypischer Weise genutzt wird, z. B. als Viehweide oder für den Erwerbsgartenbau. Ausnahmsweise sind ferner solche Grundstücke zum Innenbereich zu zählen, die zwar hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhangs liegen, aber von der freien Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis (Straße, Fluss, Eisenbahn, hohe Böschung) getrennt sind, so dass diese Fläche zwischen dem letzten Gebäude und dem Hindernis von der Verkehrsanschauung noch zum Innenbereich gezählt wird (Bay VGH 11.22019 — 15 ZB 18.255 Rn. 7). Bloße Baumreihen oder Hecken reichen hierfür allerdings nicht aus, selbst wenn sie optisch markant in Erscheinung treten (BVerwG 8.10.2015—4 B 28.15 —BRS83 Nr. 78). Voraussetzung ist freilich, dass es sich bei dieser Freifläche nur um einige wenige Grundstücke von der Größe einer Baulücke, nicht etwa um ein eigenständiges Baugebiet handelt (BVerwG 26.5.1978-4 C 9.77- E 55, 369 -BauR 1978, 276 DVBl. 1978, 815; 20.8.1998- 4 B 79,98- NVwZ-RR 1999, 105 = BRS 60 Nr. 176 = BauR 1999, 32; 15.9.2005- 4 BN 37,05- BauR 2006, 348 = ZfBR 2006, 54 - BRS 69 Nr. 95). Eine Straße zwischen der letzten Häuserzeile und der freien Landschaft zählt i. d. R. schon zum Außenbereich (BVerwG 16.2.1988-4 B 1988, 315 = NVwZ-RR 1989, 6; 2.3.2000- 4 B 15.00- BauR 2000, 1310 = BRS 93 Nr. 99). Dagegen ist der Verkehrslärm einer Straße für die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich nicht von Bedeutung (BVerwG 12.12.1990-4 C 40.87- BRS 50 Nh 72 = 1991, 308 = IWwZ 1991J 879). Bei einer bandartigen Bebauung ent-

lang nur einer Straßenseite zählen nur die Grundstücke auf dieser Seite der Straße zum Innenbereich (VGHBaWü23.11.1989-8S 3050/89 -BRS 50 Nr. 74). "

Ebenso äußern sich andere anerkannte Kommentare wie Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 18; Gäns1mayer/Hauth, in: BauGB/BauNVO, Systematischer Praxiskommentar, Aufl. 2014, § 34Rn. 25.

Wir glauben, dass es aber auch dem Denken eines billig und gerecht denkenden Menschen entspricht, seinem Mitbürger kein Gebäude zu durchschneiden keinen Hausgarten zu verwehren, wenn man als Gemeinderat in der Position ist, über solche Fragen zu entscheiden. Wir haben die Rechtsliteratur zitiert, um Ihnen zu belegen, dass Sie zugunsten unserer Mandantschaft entscheiden dürfen. Wir regen also nochmals an, die Grenzziehung für die private Grünfläche „Park“ so zu ziehen, dass sie auf Flst. 185 das bestehende Schwimmhallegebäude nicht durchscheidet und dass sie auf beiden Grundstücken Flst. 185 und 177 den jeweiligen Häusern einen angemessenen Hausgarten zugeht.

Dies und die vorgesehene Beseitigung der Schwimmhalle auf Fl. Nr, 185 verletzt unsere Mandanten in ihrem Eigentumsgrundrecht.

b) Grünordnung — Bebauung in den Sichtachsen

Nach den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8.3 sind Grünachsen zwischen den Gebäuden von störender Bebauung und Befestigungen frei zu halten.

Nach dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf wird die bestehende Grenzgarage sowie die bestehende Schwimmhalle unserer Mandantschaft durch eine solche Grünachse überplant. Dies erweist sich als abwägungsfehlerhaft im Hinblick auf die Bedeutung des Eigentümerinteresses unserer Mandantschaft am Erhalt ihrer Bestandsgebäude. Diesem Eigentümerinteresse ist dadurch Rechnung zu tragen, dass Ziffer 8.3 um eine entsprechende Ausnahme für Bestandsbebauung in der Grünachse ergänzt wird, sowie im Bebauungsplan unter Ziffer 7.2 der textlichen

Die Schwimmhalle auf Fl. Nr. 185 wird durch die Verschiebung der Parkgrenze nach Osten aus der Privaten Grünfläche herausgenommen.

Genehmigte Bestandsgebäude innerhalb der gliedernden Grünachsen, der Privaten Grünfläche „Park“ und in der zu begrünenden Fläche der Baugrundstücke östlich der Hauptstraße können fortgeführt werden.

Festsetzungen eine Ausnahme für Garagen in der zu begrünenden Fläche nach Ziffer 8.6 vorgesehen ist.

Zum Neubau unserer Mandantschaft auf Flst. 177 bestehen bestandskräftige Baugenehmigungen des Landratsamtes Starnberg vom 25.10.2017 und 17.09.2018. Von der letztgenannten Baugenehmigung umfasst ist auch ein Bürozimmer im DG.

ieses bestehende und im wesentlichen vollzogene Baurecht unserer Mandantschaft wird mehrfach durch den Bebauungsplan unter Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes des Art. 3 Abs. 1 GG eingeschränkt:

Ein Bürozimmer im Dachgeschoß wäre auch nach den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans möglich gewesen, da ein Ausbau des Daches zugelassen war. Das Entstehen einer nicht zulässigen Dreigeschossigkeit beim Ausbau des Bürozimmers soll nun unter Berücksichtigung der Ergebnisse der diversen Planergespräche so vermieden werden, dass ein zurückgesetzter Dachaufbau in Form eines Dachreiters (Laterne) bei gleichzeitiger Schließung der Traufe im Bebauungsplan zugelassen wird.

Abgrenzung der Flächen, auf denen zur Gliederung und Belichtung des Daches ausnahmsweise bei einer Dachneigung bis 25° auch ein breiteres Zwerch-/ Querhaus oder ein Dachreiter / Laterne zulässig ist. Dafür gelten folgende Bestimmungen: Dachneigung und Dachdeckung sind an das Hauptdach anzupassen; Dachreiter / Laternen sind bis zu einer maximalen Grundfläche 7,5m x 10,5m, bei einer Firsthöhe bis max. 1,5 m über dem Hauptdach und umlaufender Traufe zulässig; Abweichungen von den Festsetzungen zu Wandhöhe und Dachform sind, soweit diese Voraussetzung für die Errichtung dieser Bauteile ist, ausnahmsweise zulässig.

In der Begründung wird erläutert, dass durch diese Elemente Baukörper und insb. Dachflächen über 25m Länge in Anlehnung an historische Vorbilder gegliedert werden können. Eine Dreigeschossigkeit der seeseitigen Fassaden soll dabei nicht zulässig sein.

(s. Anhang Abbildung Gebäudeschnitt)

Punkt 5.8 wird ergänzt „Auf den Fl. Nrn. 176 und 177 beträgt die maximal zulässige Dachneigung 28 °.“

Dazu Begründungsergänzung:

Zur Begrenzung der Firsthöhe werden auf den weithin sichtbaren Seeufergrundstücken Fl. Nrn. 176 und 177 die Dachneigung mit max. 28° festgesetzt.

a) Maß der baulichen Nutzung

aa) Während für die anderen Baugrundstücke im Plangebiet mindestens ein Untergeschoss, Erdgeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss (E+D+U) im Bebauungsplan vorgesehen ist, wird einzig das Grundstück unserer Mandantschaft auf ein Erdgeschoss und Untergeschoss (1+U) reduziert. Dies stellt nicht nur eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Grundstückseigentümern im Plangebiet dar, zumal das Untergeschoss unserer Mandantschaft aufgrund des Hanggeländes nur ein Hanggeschoss ist, d.h. im Wesentlichen nur von einer Gebäudeseite Lichteinfall hat und damit nur eingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung berücksichtigt auch nicht das Gewicht des Eigentümerinteresses unserer Mandantschaft, welches ihr wegen des bestehenden Baurechts aufgrund der bestandskräftigen Baugenehmigungen zukommt. Die unserer Mandantschaft erteilte Baugenehmigung erlaubt einen Ausbau des DG für ein Bürozimmer. Daher ist nicht nachvollziehbar, warum dieser genehmigte DG-Ausbau nicht bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan berücksichtigt ist, sondern lediglich 1+U für das Grundstück unserer Mandantschaft festgesetzt ist. Dies stellt auch eine willkürliche Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Grundstückseigentümern dar, denen der Ausbau des Dachgeschosses sogar bis zu einem Vollgeschoss durch den Bebauungsplan erlaubt) Ferner erweist sich der Bebauungsplan auch insoweit als abwägungsfehlerhaft, weil er für das Grundstück unserer Mandantschaft eine Wandhöhe von lediglich 604,0 üNN festsetzt. Diese liegt unter der Wandhöhe für das unmittelbar angrenzende Grundstück Flst. 176, obwohl nahezu gleiche Höhenschichtlinien vorliegen.

b) Bauweise

Das genehmigte und bestehende Baurecht unserer Mandantschaft wird zusätzlich hinsichtlich der Bauweise unfair eingeschränkt. Ohne Rücksicht auf das besondere Eigentümerinteresse unserer Mandantschaft infolge bestehenden werden die genehmigte Dachterrasse und der genehmigte

Mit Ausnahme Fl. Nr. 176 sind die anderen Grundstücke im Planungsgebiet nicht als Referenzmaßstab geeignet, da sie entlang der Hauptstraße und wesentlich höher gelegen, eine eigenständige kleinteilige Baureihe bilden.

Die Festsetzung wird auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse reduziert. Die mögliche Anordnung in Keller- oder Dachgeschossen wird in der Begründung erläutert. Auf Fl.177 ist die genehmigte Geschößzahl, auf dem Nachbarbargrundstück Fl. 176 ist die Bestandshöhe erhalten, wobei die größere Grundfläche auf Fl. 177 und das vorhandene Gelände zu berücksichtigen war.

Die angesprochene umliegende Bebauung liegt am Sprungleiteweg. Die Bebauung entlang der Hauptstraße liegt in einem völlig anderen Strukturzusammenhang. Auf den viel kleineren Grundstücken und auf Fl. Nr. 185 mit der historischen Villa, wird das Baurecht auf kleineren Grundflächen realisiert und ist überwiegend bereits in der festgesetzten Bauform vorhanden. Die Baugrenzen werden angepasst.

Die Wandhöhen wurden dem 4. Tekturantrag entnommen. Es liegt eine unterschiedliche Höhenlage der seeseitigen Gebäudefassaden vor.

Der Bauraum wird dahingehend ergänzt.

migte Dachbalkon im DG vom Bebauungsplan nicht in die Baugrenzen miteinbezogen.

c) Bauliche Gestaltung

Weiter regen an, dass die textliche Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der baulichen Gestaltung unter Ziffer 5.6 eine Ausnahme ergänzt wird.

Im ausliegenden Entwurf ist für Einfriedungen eine Höhe (inkl. Sockel) von maximal 1,50 m und ein Sockel von 0,1m festgesetzt. Wird damit der Sache nach die Regelung der Einfriedungssatzung übernommen? Wie der Gemeinde ausweislich der Bebauungsplanbegründung bekannt ist, besteht im Plangebiet insbesondere für das Grundstück unserer Mandantschaft ein stark hängiges, zum See hin abfallendes Gelände. Aufgrund dieser Topographie lässt sich rein tatsächlich nicht eine Einfriedung errichten, die am Gelände hang überall — Punkt für Punkt 1,50 m einhält. Daher ist entweder ein entsprechendes Einverständnis über die Auslegung der Satzung und des Bebauungsplans oder zusätzlich eine entsprechende Ausnahme von der Höhe der Einfriedung im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Notwendigkeit hierfür zeigt sich aktuell daran, dass unsere Mandantschaft eine Einfriedung errichten wollte, nachdem sie von der Gemeinde einen Bescheid erhalten hatte, der die Einfriedung zuließ. Da aufgrund des Geländehangs jedoch nicht an jedem Punkt 1,50 m eingehalten werden konnten, untersagte das Landratsamt Starnberg die Fortführung der Bauarbeiten und verwies zur Lösung des Wie der Gemeinde ausweislich der Bebauungsplanbegründung bekannt ist, besteht im Plangebiet insbesondere für das Grundstück unserer Mandantschaft ein stark hängiges, zum See hin abfallendes Gelände. Aufgrund dieser Topographie lässt sich rein tatsächlich nicht eine Einfriedung errichten, die am Gelände hang überall — Punkt für Punkt 1,50 m einhält. Daher ist entweder ein entsprechendes Einverständnis über die Auslegung der Satzung und des Bebauungsplans oder zusätzlich eine entsprechende Ausnahme von der Höhe der Einfriedung im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Notwendigkeit hierfür zeigt sich aktuell daran, dass unse-

In der Tutzinger Ortsbausatzung ist die Höhe der Einfriedungen geregelt. „Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen darf einschließlich Sockel 1,50 m ab Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sockelhöhe maximal 10 cm.“

Diese Regelung wurde auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Da einige Villengrundstücke entlang des Ebersweges höherer Zäune aufweisen, machen die Bewohner der Flur-Nr. 177 ebenfalls Ihren Anspruch auf einen höheren Zaun geltend und melden ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis an.

Im hängigen Gelände kann ein senkrechter, aus rechteckigen Zaunfeldern bestehender Zaun nicht an allen Stellen 1,50 m Höhe einhalten. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Mitte des Zaunfeldes 1,50 m hoch ist. Das führt hangaufwärts zu einer geringen Unterschreitung von 1,50 m Höhe und hangabwärts zu einer geringfügigen Überschreitung von 1,50 m Höhe. Dies trägt der Stellungnahme der Bevollmächtigten der Grundstückseigentümerin vom 5. November 2020, die die Stellungnahme vom 27. August 2020 präzisiert, Rechnung.

A 5.6. der Festsetzungen soll wie folgt ergänzt werden: „Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m, inkl. zulässigem Sockel von maximal 0,1 m, ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten. In bewegtem Gelände und an der Grenze der Privaten Grünfläche „Park“ können Überschreitungen insb. der Sockelhöhe zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe im Mittel der einzelnen Zaunfelder 1,5m beträgt. An Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme an den Verkehrsflächen, sind mind. alle 15m geeignet Schlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorzusehen.“

re Mandantschaft eine Einfriedung errichten wollte, nachdem sie von der Gemeinde einen Bescheid erhalten hatte, der die Einfriedung zuließ. Da aufgrund des Geländehangs jedoch nicht an jedem Punkt 1,50 m eingehalten werden konnten, untersagte das Landratsamt Starnberg die Fortführung der Bauarbeiten und verwies zur Lösung des Problems auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Hierzu verweisen wir entsprechend auf die Ausführungen oben unter I.e)

Grünordnung— Beschränkung der Bepflanzung entlang des Eberswegs. Nach Ziffer 8.12 der textlichen Festsetzungen dürfen maximal 50% der entlang des Eberswegs bepflanzt werden, damit „Blickbeziehungen zwischen See privaten Grünflächen nicht unterbunden werden“.

Auch diese Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft. Abgesehen davon, dass sie sinnwidrig zu einer Reduzierung der Bepflanzung führt, werden die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer - darunter auch unsere Mandantschaft - an der Wahrung ihrer Privatsphäre in ihren Hausgärten nicht in einen gerechten Ausgleich gebracht zu den im Bebauungsplan genannten, öffentlichen Belangen, nämlich dass Spaziergänger auf dem Uferweg, Wassersportler oder Fahrgäste auf den Schiffen Einblicke auf die privaten Grundstücke haben sollen. Daher ist die Einschränkung der Bepflanzung entlang des Eberswegs zu streichen. Zusammenfassung;

Im Wesentlichen gehen die Wünsche unserer Mandanten auf den Mittelrisaliten und den Zaun* Für beides gibt es im vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Knospen“, aus denen eine von beiden Seiten akzeptierbare Lösung erblühen könnte, nämlich die Festsetzung 5.4 und 5.6.

Die Begründung wird ergänzt.

Die Forderung zur Freihaltung des Seeufers von abriegelnder Bebauung und Bepflanzung ergibt sich, neben ökologischen Belangen, aus dem erforderlichen Schutz des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes, das die Seenfläche, den Ufersaum und die ansteigenden Moränenlandschaft umfasst. Der Ebersweg ist auch Teil des Landschaftsschutzgebietes „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“, das die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes insbesondere in Bezug auf die Bedeutung für die Erholungsnutzung sichern soll. Um die Öffentlichkeit nicht von den Naturschönheiten abzuriegeln, und die Ziele des Landschaftsschutzgebietes zu verwirklichen, dürfen bei der Bepflanzung entlang des Ebersweges maximal 50 % der Pflanzen direkt entlang des Zaunes gepflanzt werden, um keine Riegelwirkung zu erzielen. Kulissenartig versetzte Pflanzungen im Grundstücksinnen gewährleisten den Bewohnern Sichtschutz in den Hausgärten und verhindern die Bildung einer grünen Wand entlang der Seeuferpromenade.

RA Thum für Dr. Lindner, Schreiben vom 21.08.2020

RA Thum für Dr. Lindner, Schreiben vom 21. August 2020

Der Bevollmächtigte für den Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 176 der Gemeinde Tutzing bestreitet die Erforderlichkeit der Planung, ihr liege kein städtebauliches Konzept zugrunde, es handele sich um eine unzulässige Verhinderungsplanung. Das Abwägungsmaterial sei fehlerhaft ermittelt worden, da das für das Grundstück bestehende Baurecht auf der Grundlage der Innenbereichsqualität des Grundstücks nur unzureichend erfaßt worden sei. Bestandsgeschützt seien 628 qm, statt wie im Entwurf des Bebauungsplans angegeben 285 qm.

1.§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB betrifft nach der Rechtsprechung die generelle städtebauliche Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 91 Teil 4 werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt: Schaffung klarer planungsrechtlicher Vorgaben für das landschaftlich sensible Plangebiet unter Vermeidung einer Nachverdichtung, Erhalt und Sicherung der typischen Villenbebauung, Bewahrung wie auch Schaffung von Grün- und Sichtachsen, Erhalt und Entwicklung der senkrecht zum Seeufer laufenden Grünstruktur mit einem puffernden, Abstand erzeugenden Gehölzvolumen zwischen den einzelnen Baukörpern. Die planungsrechtliche Sicherung dieses städtebaulichen Konzeptes macht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Teil 4 nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets kann nicht den Vorgaben der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB überlassen bleiben

2. Das dem Bebauungsplan Nr. 91 Teil zugrunde liegende Städtebauliche Konzept der Ortsentwicklung der Gemeinde Tutzing belegt zugleich, daß es sich nicht um eine Verhinderungsplanung zu Lasten des Grundstücks Fl.Nr. 176 der Gemarkung Tutzing oder andere Grundstücke im Planbereich handelt.

3.Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die der Sache nach angemerkte Baurechtsminderungen und Einschränkungen der Freiflächennutzung zum Inhalt hatten, sind zwischen der Gemeinde Tutzing, dem Planfertiger, dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 176 und dessen Architekten erörtert worden

3.1 Es bestand Einigkeit, dass der Architekt des Bauherrn die Basis seiner Grundflächen- sowie Bruttogeschossflächenberechnung darlegen soll, und der Planfertiger daraus - nach Prüfung und Abgleichung mit der letzten genehmigten Eingabeplanung - eine entsprechende, maximal zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer zulässigen Geschossigkeit ableitet.

3.2 Aus der Tektur von 1986 wurde eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 281 m², für das Nebengebäude, Schwimmhalle mit Gang u. Umkleide' von 206 m² ermittelt. Hinzu kommt die Fläche von Garagen mit ca. 93 m² und eine nicht überdeckte Hofflächen von ca. 50 m².

(s. Anhang Berechnung der genehmigten Grund- und Geschoßflächen lt. Tekturantrag 1986)

Der daraus abgeleitete Planentwurf des Bebauungsplanes 91.4 umfasst auf Flurst. Nr. 176 nun zwei Baukörper sowie eine große Tiefgarage mit Pkw-Aufzug. Im zweigeschossigen Haus ‚Nord‘ ist die bisherige Nutzung als Wohnhaus mit einem zusätzlichen Schwimmbad im UG untergebracht. Das zweigeschossige Haus ‚Süd‘, anstelle der ehemaligen Schwimmhalle positioniert, ist als Gästehaus vorgesehen.

Die relevanten Geschossflächen der Bestandsbauten wird entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde in 2 Gebäude mit jeweils 2 Vollgeschossen umgeformt:

Haus Nord: Mit der Ausweisung eines zweiten Vollgeschosses anstelle des teilausgebauten Daches und der Umplatzierung der Schwimmhalle in das Kellergeschoß wird für diesen Ersatzbau damit eine Verlagerung der vorhanden Geschoßfläche aus dem ehemaligen Schwimmhallenbereich vorgesehen. Der östliche vorgeschobene Teil der Schwimmhalle liegt unter der Terrasse.

Haus Süd: Mit der Ausweisung eines Bauresumes für Wohnzwecke in einem Erd- und Obergeschoß auf der Fläche des ehemaligen eingeschossigen Schwimmhallen- und Garagenbauwerks wird das bestehende Baurecht nach §34 BauGB deutlich aufgewertet.

3.3 Die Entwurfsvariante des Büros Twiehaus vom 12.11.2020 war für eine Einarbeitung in den Bebauungsplan noch in einigen Belangen zu modifizieren: Beide Baukörper sollen unter Berücksichtigung der geplanten gliedernden Grünachsen an der Grundstücksgrenze von der nördl. Grenze weiter nach Süden abgerückt werden; der Abstand zueinander ist mit ca. 9,0m in der städtebaulichen Wirkung zufriedenstellend, ebenso die wechselnde Firstrichtung zur Vermeidung einer Riegelwirkung. Die Pla-

	<p>nung von Lage und Größe der Tiefgarage liegt noch nicht endgültig vor.</p> <p>4. Einigkeit bestand darin, dass die im B-Plan m. F. v. 21.01.2020 vorgeschlagene Variante der Option 2 nicht weiterverfolgt wird.</p> <p>5. Die Grenze der festgesetzten privaten Grünfläche „Park“ kann mit Zustimmung der Landschaftsplanerin nach Osten so verschoben werden, dass ein privater Hausgarten von rd. 10 m Breite vor den Gebäuden möglich wird.</p>
--	--

Landschaftsarchitektin Monika Treiber

<p>Vom Büro Monika Treiber wurde zwischenzeitlich der Umweltbericht gefertigt und die Eingriffsregelung insoweit geändert, dass kein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung für erforderlich gehalten wird.</p>	<p>Die Grünordnung mit der Eingriffsregelung und der Begründung werden ergänzt und entsprechend geändert.</p>
---	---

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse billigt der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12. Januar 2021 und beauftragt die Verwaltung, das weitere Ausleitungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 5	Verlängerung der Satzung der Gemeinde Tutzing über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 "Seeuferbereich", Teilbebauungsplan 4, Fl. Nrn. 176 und 177 der Gemarkung Tutzing
--------------	---

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Veränderungssperre im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4, Fl. Nrn. 176 und 177 der Gemarkung Tutzing, um ein weiteres Jahr zu verlängern.

SATZUNG

über die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4, Fl. Nrn. 176 und 177 der Gemarkung Tutzing

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer der am 15. Februar 2019 in Kraft getretenen Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4, für den Bereich der Fl. Nrn. 176 und 177 der Gemarkung Tutzing, wird um ein Jahr verlängert.

§ 2 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten.

GEMEINDE TUTZING
Tutzing,.....

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 2, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
--

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06. Oktober 2020 lag in der Zeit vom 23. Oktober 2020 bis einschließlich 09. November 2020 im Rathaus der Gemeinde Tutzing erneut 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 und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Weilheim; Schreiben vom 10. November 2020

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde u. Landschaftspflege
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 02. November 2020

<p>Es werden zu dieser Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 21.08.2012, 07.10.2014, 04.03.2020 und 28.09.2020 hinausgehen.</p>	<p>Die genannten Aspekte wurden in den vorhergehenden Abwägungen bereits berücksichtigt und gemäß den Beschlüssen des Gemeinderats in die aktuelle Planfassung eingearbeitet.</p>
---	---

Gemeinde Tutzing, Amt 4, Schreiben vom 04. November 2020

<p>Bedenken Straßenverkehr: Tiefgaragenzufahrten an öffentlichen Verkehrswegen. Es sind vor den Rampen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen waagrechte Stellflächen (mind.5,50m auf eigenen Grund – nicht auf öffentlichen Straßengrund) einzurichten. Diese Stellenflächen vor den Ein- und Ausfahrten werden gefordert um den Verkehrsfluss auf öffentlichen Straßengrund nicht zu behindern.</p> <p>Hinsichtlich Tiefbau und Wasserwerk bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Abstimmung bezüglich TG-Zufahrten erfolgt direkt zwischen den zuständigen Fachbereichen bzw. Planern.</p>
--	--

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Dr. Nikola und Dr. Klaus Bachfischer, Schreiben vom 07. November 2020

Als betroffene Anlieger (Flurnummer 124/3) möchten wir uns zu vorbezeichnetem Entwurf wie folgt äußern:

1. Grenzübergreifende Bebauung „in erster Reihe“

Den städtebaulichen Zielen zufolge (A. 2) soll mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung „unter Wahrung des städtebaulichen Charakters der betroffenen Baureihen“ gesteuert und einem „Aufschaukeln“ des Baurechts entgegengewirkt werden. Gewünscht ist eine „maßvolle Verdichtung“. Diesen Zielen wird indes nicht Rechnung getragen, wenn – wie in den Baugrenzen der Planzeichnung vorgesehen – an die Stelle der Einzelgebäude der Hauptstraße 54, 56 und 58 in der ersten Reihe ein geschlossener Block treten soll, und dieser Block dann auch noch grenzüberschreitend eine Bebauung zweiter Reihe umfasst. Auf diese Weise entsteht ein massiver „Klotz“ über einer Grundfläche von 870 m². Keines der umliegenden Hauptstraßengrundstücke weist auch nur annähernd eine derart große Grundfläche auf. Zum Vergleich: Die benachbarte Bebauung umfasst 420 m² bzw. 320 m². Zwar heißt es auf Seite 7 des Entwurfs, die aktuelle Planfassung nehme die „grundstücksbezogene Bebauung“ wieder auf und „konkretisiere sie in modifizierter Form“. Die Baugrenzen der Planzeichnung weisen aber auf eine Flurnummern übergreifende Blockbebauung hin. Bleibt es dabei, kann weder von „maßvoller Verdichtung“ noch von einer „Wahrung des städtebaulichen Charakters“ die Rede sein.

Abgesehen davon ist zu befürchten, dass bei Ausnutzung der neuen Baugrenzen einschließlich Tiefgarage eine ganze Reihe neuer Anwohner die über die Hauptstraße 56 vorgesehene Ein- und Ausfahrt nutzen wird. Bereits jetzt ist es für alle Nutzer der benachbarten, über 125/3 führenden Ein- und Ausfahrt ein anspruchsvolles Unterfangen, in diesem mit Bushaltestelle, Parkplätzen und einer Ampel behafteten, unübersichtlichen Bereich in die Hauptstraße ein-

Mit dem Bebauungsplan „Ortszentrum Tutzing“, namentlich auch seinem Teilbereich 2, soll die künftige bauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Planbereich gesteuert werden, abgestuft in der Bebauung entlang der Hauptstraße und in östlich und westlich anschließenden Baureihen unter Wahrung des städtebaulichen Charakters dieser Baureihen (Blatt 2 der Begründung).

Entlang der Hauptstraße weist der Planbereich im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite einen ruhigeren baulichen Rhythmus auf; die Baukörper sind jeweils grenzübergreifend zu größeren Einheiten zusammengefasst. Dementsprechend sollen auch die Einzelgebäude des mittleren Ensembles (Hauptstraße 54 bis 58) zu einer städtebaulichen Einheit zusammengefasst werden. Diese städtebauliche Einheit ist jedoch nach Maßgabe der Festsetzung des Bebauungsplanes in der Gestaltung (trauf-/giebelständig), der verspringenden straßenseitigen Bauflucht sowie in den Firsthöhen differenziert. Es besteht keine städtebauliche Veranlassung, von diesen Planungszielen des Bebauungsplanes abzurücken.

Wie auch vom Landratsamt Starnberg (Verkehrswesen) gefordert, sind die Erläuterungen zur „Erschließungssituation“ in der Begründung ergänzt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überdies an der Westseite in die Mitte der Hauptstraße verlegt worden, um die Zufahrtssituation auf die angrenzenden Grundstücke planerisch zu regeln (Sichtdreiecke). Die aktuelle Neuplanung der Hauptstraße durch das Staatliche

oder von ihr abzubiegen. Wird die Tiefgarage mit der zu erwartenden Frequenz genutzt, stellt sie eine zusätzliche Gefahrenquelle dar.

Ferner möchten wir daran erinnern, dass es aufgrund starker Regenfälle und unzureichender Sicherung umliegender Bäche vor Überlauf in der Vergangenheit wiederholt zu Überschwemmungen im Ampelbereich gekommen ist. Die durchgehende Bebauung über der Grundfläche von 870 m² schafft in dieser Hinsicht zusätzliche Risiken, da kein Flächenanteil mehr für die Versickerung zur Verfügung steht.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass laut Plan auf den Flurnummern 125/3, 101/4 und 101/5 insgesamt 8 Bäume gepflanzt werden sollen. Diese sind nicht eingezeichnet und sind bei einer derartigen Größe der Bebauung nicht durchführbar.

2. Abstandsflächen „in zweiter und dritter Reihe“, Dachfirstung und Baubsubstanz

Es kommt hinzu, dass zwischen zweiter und dritter Reihe im Bereich der Bebauung 101/5, 101/4 bis 103/1 eine Verkürzung der Abstandsflächen vorgesehen ist. Wenn die Gebäude in erster Reihe (Hauptstraße 54, 56 und 58) zu einem geschlossenen Block verbunden werden, der mit 870 m² auch gleich noch die zweite Reihe einschließt, sollte die zweite Reihe zumindest die üblichen Abstandsflächen zur dritten Reihe einhalten.

Bauamt Weilheim ist in dem Bebauungsplan übernommen worden.

Der Bebauungsplan weist unter Nr. 11.1 darauf hin, dass ausreichende Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser und für Dachflächenwasser vorzusehen sind. Überdies liegen der Gemeinde Tutzing zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf den Planbereich keine Erkenntnisse vor, die Veranlassung geben, im Hinblick auf Niederschlagsereignisse von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen.

Gegenstand der Ausweisung im Bebauungsplan ist (Nr. 5) ausschließlich die Ausweisung zu erhaltender Bäume oder Gehölzbestände. Die Festsetzungen unter Nr. 5.3.1 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht der planlichen Ausweisung. Im Übrigen ist nicht erkennbar, weshalb auf den Grundstücken Fl. Nrn. 125/3, 101/4 und 101/5 nicht die dort vorgesehenen Bäume der 2. Wuchsordnung gepflanzt werden können.

Es ist der Gemeinde gestattet, auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 BayBO unter Zugrundelegung der besonderen städtebaulichen Erfordernisse Abstandsflächen zu verkürzen. Hiervon hat der Bebauungsplan unter Nr. 3.4 Gebrauch gemacht. Die (städtebaulich erforderliche) Verkürzung der Abstandsflächen resultiert daraus, dass die Abstandsflächen in den Baureihen östlich und westlich der Hauptstraße bereits im Bestand häufig und damit städtebaulich prägend unterschritten werden. Im Sinne der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 78 (gerade auch des Teilbereiches 2) ist das optische Zusammenrücken der Gemeinde auch im Sinne einer Kontinuität in der Entwicklung des Ortsbildes städtebaulich gewünscht. Die Begründung des Bebauungsplanes (Blatt 9) stellt fest, dass im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Der örtliche Charakter wird nur für das grundstücksübergreifende rückwärtige Gebäude (ehemaliger Schlachthof) 101/5 und 101/4 exklusiv mit einem extrem flachen Firstdach (WH 7,0 und FH 7,5) unterbrochen. Dies sollte dann für alle anderen Gebäude auch so anwendbar sein.

Bereits beim Bau des Anwesens Stöckerl wurde vom Landratsamt die geplante Aufstockung auf den bereits bestehenden Kubus des ehemaligen Schlachthofes wegen einer zu großen Höhe, fehlender Abstandsflächen und zu viel Bausubstanz in diesem Geviert abgelehnt.

3. Bauhöhen auf Flurnummern 124 und 124/1

Im Bereich der Flurnummern 124 und 124/1 sind Wandhöhen von 7 und Firsthöhen von 9,5 m vorgesehen. Dies verändert den städtebaulichen Charakter und die Sichtbeziehungen. Bislang zeichnet sich dieser Bereich dadurch aus, dass die Bauhöhen von der Hauptstraße Richtung See sowie von der Marienstraße Richtung Fischergaßl kontinuierlich abnehmen. Die fallenden Baulinien prägen das Ortsbild und vermitteln einen dörflichen Gesamteindruck. Dieser wird verlassen, wenn – wie nunmehr vorgesehen – die Grundstücke 124 und 124/1 abweichend vom vorhandenen Bestand mit Firsthöhen bis zu 9,5 m bebaut werden dürfen. Wenn es erklärtes Ziel des Entwurfs ist, ein „Aufschaukeln“ von Bauhöhen zu vermeiden, sollten die gegenwärtigen Baulinien zumindest im Wesentlichen beibehalten werden.

4. Neubebauung auf Grundstück 103/1

Die auf den Grundstücken 103 und 103/1 vorgesehene Neubebauung verändert den bisherigen „Gartenstadtcharakter“ (S. 3 des Entwurfs). Dieser Bereich bildete bislang eine Naturschneise und ist Rückzugsgebiet für Vögel, Insekten und weitere Tierarten. Der Erhalt der Naturschneise wäre wünschenswert und wurde im Teilbebauungsplan II vom 11.3.2014 auch explizit als „zu

Die Ausweisung des Geltungsbereiches der Verkürzung der Abstandsflächen beschränkt sich entlang der Hauptstraße auf das städtebaulich geforderte Maß.

Das Rückgebäude stellt unter städtebaulichem Aspekt einen Sonderfall dar: Ein vorhandenes, ehemaliges Schlachthaus, das mit dem Vordergebäude baulich verbunden ist, wird umgenutzt und erweitert. Mit dem flach geneigten Dach wird die Belichtung und Blicksituation der angrenzenden Gebäude optimiert. Durch eine Übertragung dieser Sondersituation auf die anderen Gebäude würde der erwähnte architektonische Charakter des Ensembles verändert, was den ortsplannerischen Zielsetzungen der Gemeinde widerspricht.

Diese Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu einer maßvollen baulichen Verdichtung auch in zweiter Reihe dient die im Bebauungsplan vorgesehene Staffelung der Kubaturen, der Gebäudehöhen und der Geschoßzahlen. Soweit die Firsthöhen in diesem Bereich 9,50 m überschreiten, resultiert dies aus dem rechtlich gesicherten Bestand und nicht aus dem planerischen Willen der Gemeinde.

Der Bebauungsplan trägt der vorhandenen Rechtslage Rechnung. Hiernach bemisst sich die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl. Nrn. 103 und 103/1 nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan hat als Bestandsplan dieses vorhandene Baurecht zu berücksichtigen.

erhaltender, zusammenhängender Grünzug“ gekennzeichnet. Es ist nicht verständlich, warum der baulichen Entwicklung hier Vorrang vor der Erhaltung des Grünbereichs gewährt wird.

Wolfgang Götz und Carolin Hoyer, Schreiben vom 09. November 2020

Als von vorbezeichnetem Entwurf betroffene Anlieger (Flurnummer 124/2) möchten wir uns zu vorbezeichnetem Entwurf wie folgt äußern:

1. Grenzübergreifende Bebauung „in erster Reihe“

Den städtebaulichen Zielen zufolge (A. 2) soll mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung „unter Wahrung des städtebaulichen Charakters der betroffenen Baureihen“ gesteuert und einem „Aufschaukeln“ des Baurechts entgegengewirkt werden. Gewünscht ist eine „maßvolle Verdichtung“. Von einer „maßvollen Verdichtung“ kann indes keine Rede mehr sein, wenn - wie in den Baugrenzen des Entwurf vorgesehen - das Gebäude in der Hauptstraße 56 nach seinem Abriss nicht nur mit dem benachbarten Gebäude an der Hauptstraße (vormals Stöcker!) zu einer Einheit verbunden würde, sondern dieser Block dann auch noch - abermals grenzüberschreitend - mit der zweiten Reihe zusammenhängend bebaut werden darf. Auf diese Weise entsteht ein massiver Klotz über eine Grundfläche von 780 m² Keines der umliegenden oder gegenüberliegenden Grundstücke weist auch nur annähernd eine derart große Grundfläche auf. Zwar heißt es auf Seite 7 des Entwurfs, die aktuelle Planfassung nehme die grundstücksbezogene Bebauung wieder auf und konkretisiere sie in modifizierter Form. Die Baugrenzen verweisen aber auf eine einheitliche, Flurnummern übergreifende Bebauung hin. Bleibt es dabei, kann weder von „maßvoller Verdichtung“ noch von einer „Wahrung des städtebaulichen Charakters“ die Rede sein.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass bei Ausnutzung der vorgesehenen Baugrenzen

Mit dem Bebauungsplan „Ortszentrum Tutzing“, namentlich auch seinem Teilbereich 2, soll die künftige bauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Planbereich gesteuert werden, abgestuft in der Bebauung entlang der Hauptstraße und in östlich und westlich anschließenden Baureihen unter Wahrung des städtebaulichen Charakters dieser Baureihen (Blatt 2 der Begründung). Entlang der Hauptstraße weist der Planbereich im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite einen ruhigeren baulichen Rhythmus auf; die Baukörper sind jeweils grenzübergreifend zu größeren Einheiten zusammengefasst. Dementsprechend sollen auch die Einzelgebäude des mittleren Ensembles (Hauptstraße 54 bis 58) zu einer städtebaulichen Einheit zusammengefasst werden. Diese städtebauliche Einheit ist jedoch nach Maßgabe der Festsetzung des Bebauungsplanes in der Gestaltung (trauf-/giebelständig), der verspringenden straßenseitigen Bauflucht sowie in den Firsthöhen differenziert. Es besteht keine städtebauliche Veranlassung, von diesen Planungszielen des Bebauungsplanes abzurücken.

Wie auch vom Landratsamt Starnberg (Verkehrswesen) gefordert, sind die Erläu-

einschließlich Tiefgarage eine ganze Reihe neuer Anwohner die über die Hauptstraße 56 vorgesehene Ein- und Ausfahrt nutzen wird. Bereits jetzt ist es für alle Nutzer der benachbarten, über 1 25/3 führenden Ein- und Ausfahrt ein anspruchsvolles Unterfangen, in diesem mit Bushaltestelle, Parkplätzen und einer Ampel behafteten und unübersichtlichen Bereich in die Hauptstraße ein- oder von ihr abzubiegen. Wird die Tiefgarage mit der zu erwartenden Frequenz genutzt, stellt sie eine zusätzliche Gefahrenquelle dar.

Nicht zuletzt möchten wir daran erinnern, dass es aufgrund zunehmend starker Regenfälle und unzureichender Sicherung umliegender Bäche vor einem Überlauf bereits in der Vergangenheit wiederholt zu Überschwemmungen in angrenzenden Bereichen gekommen ist. Die Versiegelung des Bodenbereichs auf der Grundfläche von 870 m² schafft in dieser Hinsicht zusätzliche Risiken, da die Flächen nicht weiter für die Versickerung zur Verfügung stehen.

2. Abstandsflächen „in zweiter Reihe“

Es kommt hinzu, dass im Bereich der Bebauung 101 /X bis 103/1 eine Verkürzung der Abstandsflächen vorgesehen ist. Wenn eine Fläche von 170 m² zusammenhängend im Block bebaut wird, sollten zumindest die üblichen Abstandsflächen eingehalten werden.

terungen zur „Erschließungssituation“ in der Begründung ergänzt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überdies an der Westseite in die Mitte der Hauptstraße verlegt worden, um die Zufahrtssituation auf die angrenzenden Grundstücke planerisch zu regeln (Sichtdreiecke). Die aktuelle Neuplanung der Hauptstraße durch das Staatliche Bauamt Weilheim ist in dem Bebauungsplan übernommen worden.

Der Bebauungsplan weist unter Nr. 11.1 darauf hin, dass ausreichende Rückhalteinrichtungen für Oberflächenwasser und für Dachflächenwasser vorzusehen sind. Überdies liegen der Gemeinde Tutzing zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf den Planbereich keine Erkenntnisse vor, die Veranlassung geben, im Hinblick auf Niederschlagsereignisse von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen.

Es ist der Gemeinde gestattet, auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 BayBO unter Zugrundelegung der besonderen städtebaulichen Erfordernisse Abstandsflächen zu verkürzen. Hiervon hat der Bebauungsplan unter Nr. 3.4 Gebrauch gemacht. Die (städtebaulich erforderliche) Verkürzung der Abstandsflächen resultiert daraus, dass die Abstandsflächen in den Baureihen östlich und westlich der Hauptstraße bereits im Bestand häufig und damit städtebaulich prägend unterschritten werden. Im Sinne der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 78 (gerade auch des Teilbereiches 2) ist das optische Zusammenrücken der Gemeinde auch im Sinne einer Kontinuität in der Entwicklung des Ortsbildes städtebaulich gewünscht. Die Begründung des Bebauungsplanes (Blatt 9) stellt fest, dass im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Die Ausweisung des Geltungsbereiches der Verkürzung der Abstandsflächen beschränkt sich entlang der Hauptstraße auf das städtebaulich geforderte Maß.

<p>3. Flurnummern 124 und 124/1</p> <p>Im Bereich der Flurnummern 124 und 124/1 sind Wandhöhen von 7 und 9,5 m vorgesehen. Dies verändert den städtebaulichen Charakter und die Sichtbeziehungen nachhaltig. Bislang zeichnet sich dieser Bereich durch Baulinien aus, die sich von der Hauptstraße Richtung See wie auch von der Marienstraße Richtung Fischergaßl und darüber hinaus verflachen. Dies vermittelt einen aufgelockerten Gesamteindruck. Dieser wird verlassen, wenn - wie nunmehr vorgesehen - die Grundstücke 124 und 124/1 abweichend von vorhandenem Bestand bis zu einer Firsthöhe von 9,5 m bebaut werden dürfen.</p> <p>4. Bebauung auf Grundstück 103/1</p> <p>Die auf den Grundstücken 103 und 103/1 vorgesehene Neubebauung verändert den bisherigen „Gartenstadtcharakter“ (S. 3 des Entwurfs). Dieser Bereich bildete bislang eine Naturschneise und ist Rückzugsgebiet für Vögel, Insekten und weitere Tierarten. Der Erhalt der Naturschneise wäre wünschenswert.</p> <p>Wenn es erklärtes Ziel des Entwurfs ist, ein „Aufschaukeln“ zu vermeiden, sollten die gegenwärtigen Baulinien beibehalten werden.</p>	<p>Diese Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu einer maßvollen baulichen Verdichtung auch in zweiter Reihe dient die im Bebauungsplan vorgesehene Staffelung der Kubaturen, der Gebäudehöhen und der Geschößzahlen. Soweit die Firsthöhen in diesem Bereich 9,50 m überschreiten, resultiert dies aus dem rechtlich gesicherten Bestand und nicht aus dem planerischen Willen der Gemeinde.</p> <p>Der Bebauungsplan trägt der vorhandenen Rechtslage Rechnung. Hiernach bemisst sich die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl. Nrn. 103 und 103/1 nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan hat als Bestandsplan dieses vorhandene Baurecht zu berücksichtigen.</p>
---	--

Leopold und Josefine List, Schreiben vom 08.11.2020

<p>Als betroffene Anlieger (Flurnummer 124 und 101/6) möchten wir uns zu vorbezeichnetem Entwurf wie folgt äußern:</p> <p>1. Grenzübergreifende Bebauung „in erster Reihe“</p> <p>Den städtebaulichen Zielen zufolge (A. 2) soll mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung „unter Wahrung des städtebaulichen Charakters der betroffenen Bau-reihen“ gesteuert und einem „Aufschaukeln“ des Baurechts entgegengewirkt werden. Gewünscht ist eine „maßvolle Ver-</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Ortszentrum Tutzing“, namentlich auch seinem Teilbereich 2, soll die künftige bauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Planbereich gesteuert werden, abgestuft in der Bebauung entlang der Hauptstraße und in östlich und westlich anschließenden Baureihen</p>
---	--

dichtung“.

Diesen Zielen wird indes nicht Rechnung getragen, wenn – wie in den Baugrenzen der Planzeichnung vorgesehen – an die Stelle der Einzelgebäude der Hauptstraße 54, 56 und 58 in der ersten Reihe ein geschlossener Block treten soll, und dieser Block dann auch noch grenzüberschreitend eine Bebauung zweiter Reihe umfasst. Auf diese Weise entsteht ein massiver „Klotz“ über einer Grundfläche von 870 m². Keines der umliegenden Hauptstraßengrundstücke weist auch nur annähernd eine derart große Grundfläche auf. Zum Vergleich: Die benachbarte Bebauung umfasst 420 m² bzw. 320 m². Zwar heißt es auf Seite 7 des Entwurfs, die aktuelle Planfassung nehme die „grundstücksbezogene Bebauung“ wieder auf und „konkretisiere sie in modifizierter Form“. Die Baugrenzen der Planzeichnung weisen aber auf eine Flurnummern übergreifende Blockbebauung hin. Bleibt es dabei, kann weder von „maßvoller Verdichtung“ noch von einer „Wahrung des städtebaulichen Charakters“ die Rede sein.

Abgesehen davon ist zu befürchten, dass bei Ausnutzung der neuen Baugrenzen einschließlich Tiefgarage eine ganze Reihe neuer Anwohner die über die Hauptstraße 56 vorgesehene Ein- und Ausfahrt nutzen wird. Bereits jetzt ist es für alle Nutzer der benachbarten, über 125/3 führenden Ein- und Ausfahrt ein anspruchsvolles Unterfangen, in diesem mit Bushaltestelle, Parkplätzen und einer Ampel behafteten, unübersichtlichen Bereich in die Hauptstraße ein- oder von ihr abzubiegen. Wird die Tiefgarage mit der zu erwartenden Frequenz genutzt, stellt sie eine zusätzliche Gefahrenquelle dar.

Ferner möchten wir daran erinnern, dass es aufgrund starker Regenfälle und unzureichender Sicherung umliegender Bäche vor Überlauf in der Vergangenheit wiederholt zu Überschwemmungen im Ampelbereich gekommen ist. Die durchgehende Bebauung über der Grundfläche von 870 m² schafft in dieser Hinsicht zusätzliche Risiken, da kein Flächenanteil mehr für die Versickerung zur Verfügung steht.

unter Wahrung des städtebaulichen Charakters dieser Baureihen (Blatt 2 der Begründung). Entlang der Hauptstraße weist der Planbereich im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite einen ruhigeren baulichen Rhythmus auf; die Baukörper sind jeweils grenzübergreifend zu größeren Einheiten zusammengefasst. Dementsprechend sollen auch die Einzelgebäude des mittleren Ensembles (Hauptstraße 54 bis 58) zu einer städtebaulichen Einheit zusammengefasst werden. Diese städtebauliche Einheit ist jedoch nach Maßgabe der Festsetzung des Bebauungsplanes in der Gestaltung (trauf-/giebelständig), der verspringenden straßenseitigen Bauflucht sowie in den Firsthöhen differenziert. Es besteht keine städtebauliche Veranlassung, von diesen Planungszielen des Bebauungsplanes abzurücken.

Wie auch vom Landratsamt Starnberg (Verkehrswesen) gefordert, sind die Erläuterungen zur „Erschließungssituation“ in der Begründung ergänzt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überdies an der Westseite in die Mitte der Hauptstraße verlegt worden, um die Zufahrtssituation auf die angrenzenden Grundstücke planerisch zu regeln (Sichtdreiecke). Die aktuelle Neuplanung der Hauptstraße durch das Staatliche Bauamt Weilheim ist in dem Bebauungsplan übernommen worden.

Der Bebauungsplan weist unter Nr. 11.1 darauf hin, dass ausreichende Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser und für Dachflächenwasser vorzusehen sind. Überdies liegen der Gemeinde Tutzing zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf den Planbereich keine Erkenntnisse vor, die Veranlassung geben, im Hinblick auf Niederschlagsereignisse von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass laut Plan auf den Flurnummern 125/3, 101/4 und 101/5 insgesamt 8 Bäume gepflanzt werden sollen. Diese sind nicht eingezeichnet und sind bei einer derartigen Größe der Bebauung nicht durchführbar.

2. Abstandsflächen „in zweiter und dritter Reihe“, Dachfirstung und Bausubstanz

Es kommt hinzu, dass zwischen zweiter und dritter Reihe im Bereich der Bebauung 101/5, 101/4 bis 103/1 eine Verkürzung der Abstandsflächen vorgesehen ist. Wenn die Gebäude in erster Reihe (Hauptstraße 54, 56 und 58) zu einem geschlossenen Block verbunden werden, der mit 870 m² auch gleich noch die zweite Reihe einschließt, sollte die zweite Reihe zumindest die üblichen Abstandsflächen zur dritten Reihe einhalten.

Der örtliche Charakter wird nur für das grundstücksübergreifende rückwärtige Gebäude (ehemaliger Schlachthof) 101/5 und 101/4 exklusiv mit einem extrem flachen Firstdach (WH 7,0 und FH 7,5) unterbrochen. Dies sollte dann für alle anderen Gebäude auch so anwendbar sein.

Bereits beim Bau des Anwesens Stöckerl wurde vom Landratsamt die geplante Aufstockung auf den bereits bestehenden Kubus des ehemaligen Schlachthofes wegen einer zu großen Höhe, fehlender Abstandsflächen und zu viel Bausubstanz in diesem Geviert abgelehnt.

Gegenstand der Ausweisung im Bebauungsplan ist (Nr. 5) ausschließlich die Ausweisung zu erhaltende Bäume oder Gehölzbestände. Die Festsetzungen unter Nr. 5.3.1 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht der planlichen Ausweisung.

Im Übrigen ist nicht erkennbar, weshalb auf den Grundstücken Fl. Nrn. 125/3, 101/4 und 101/5 nicht die dort vorgesehenen Bäume der 2. Wuchsordnung gepflanzt werden können.

Es ist der Gemeinde gestattet, auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 BayBO unter Zugrundelegung der besonderen städtebaulichen Erfordernisse Abstandsflächen zu verkürzen. Hiervon hat der Bebauungsplan unter Nr. 3.4 Gebrauch gemacht. Die (städtebaulich erforderliche) Verkürzung der Abstandsflächen resultiert daraus, dass die Abstandsflächen in den Baureihen östlich und westlich der Hauptstraße bereits im Bestand häufig und damit städtebaulich prägend unterschritten werden. Im Sinne der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 78 (gerade auch des Teilbereiches 2) ist das optische Zusammenrücken der Gemeinde auch im Sinne einer Kontinuität in der Entwicklung des Ortsbildes städtebaulich gewünscht. Die Begründung des Bebauungsplanes (Blatt 9) stellt fest, dass im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Die Ausweisung des Geltungsbereiches der Verkürzung der Abstandsflächen beschränkt sich entlang der Hauptstraße auf das städtebaulich geforderte Maß. Das Rückgebäude 101/5 bzw. 101/4 stellt unter städtebaulichem Aspekt einen Sonderfall dar: Ein vorhandenes, ehemaliges Schlachthaus, das mit dem Vordergebäude baulich verbunden ist, wird umgenutzt und erweitert. Mit dem flach geneigten Dach wird die Belichtung und Blicksituation der angrenzenden Gebäude optimiert. Durch eine Übertragung dieser Sondersituation auf die anderen Gebäude würde der erwähnte architektonische Charakter des Ensembles verändert, was den ortsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde widerspricht.

<p>3. Baugrenzen auf Grundstück 124 und 101/6</p> <p>Für Hausnummer 62 auf Flurnummer 124 fehlen im Plan sämtliche Angaben zu WH, FH und GR. Es ist nicht verständlich, dass die Linie der Abstandsflächenverkürzung quer durch ein bestehendes Grundstück läuft.</p> <p>4. Neubebauung auf Grundstück 103/1</p> <p>Die auf den Grundstücken 103 und 103/1 vorgesehene Neubebauung verändert den bisherigen „Gartenstadtcharakter“ (S. 3 des Entwurfs). Dieser Bereich bildete bislang eine Naturschneise und ist Rückzugsgebiet für Vögel, Insekten und weitere Tierarten. Der Erhalt der Naturschneise wäre wünschenswert und wurde im Teilbebauungsplan II vom 11.3.2014 auch explizit als „zu erhaltender, zusammenhängender Grünzug“ gekennzeichnet. Es ist nicht verständlich, warum der baulichen Entwicklung hier Vorrang vor der Erhaltung des Grünbereichs gewährt wird.</p>	<p>Die Beanstandung lässt sich auf dem Plan nicht verifizieren. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Übrigen gehen von einer deutlichen Zuordnung von Wandhöhe, Firsthöhe und Grundfläche zu dem Grundstück Fl. Nr. 124 aus.</p> <p>Der Bebauungsplan trägt der vorhandenen Rechtslage Rechnung. Hiernach bemisst sich die Bebaubarkeit der Grundstücke Fl. Nrn. 103 und 103/1 nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan hat als Bestandsplan dieses vorhandene Baurecht zu berücksichtigen.</p>
--	---

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 2, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 12. Januar 2021 als Satzung.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar verlässt die Sitzung.

TOP 7	Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum", Teilbebauungsplan 3.1; Konzeption zum Umbau des gastronomischen Betriebes, zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes, zum Einbau einer Tiefgarage und zum Neubau eines Wohngebäudes mit Garage, Fl. Nr. 75, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 29; Voranfrage
--------------	---

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Herrn Prof. Burgstaller und der Verwaltung zu dem von den Bauwerbern vorgelegten Konzept und den Planungen des anhängigen Bebauungsplanes zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. Die verkehrliche Erschließung des im westlichen Bereich des Flurstückes Nr. 75 der Gemarkung Tutzing geplanten Gebäudes darf nicht über die gegenwärtig als Fußweg gewidmete „Schmiedgasse“ erfolgen. Eine öffentliche Widmung als Ortsstraße wird nicht durchgeführt, entsprechende Dienstbarkeiten werden nicht erteilt.
Das Gebäude ist von der Hauptstraße her über den östlichen Bereich der Fl. Nr. 75 der Gemarkung Tutzing verkehrlich zu erschließen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

2. Der vorgelegten Konzeption zum Umbau des gastronomischen Betriebes, zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes (eingeschossiger Anbau Richtung Westen) und zum Einbau einer Tiefgarage wird dem Grunde nach zugestimmt. Im Rahmen dieser Planung ist jedoch darauf zu achten, dass aufgrund des unter Ziffer 1. gefassten Beschlusses, die Zuwegung zum rückwärtigen, westlichen Grundstücksteil nicht verbaut wird. Der Ausschuss sieht auch die Möglichkeit, im westlichen Bereich eine größere Tiefgarage vorzusehen, die die Stellplatzpflicht für beide Gebäude abdeckt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 9

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar erscheint wieder zur Sitzung.

TOP 8	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Westlich der Bernrieder Straße", Teilbereich 1, Neuordnung Nordost, Fl. Nr. 691/10 Teil, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss
--------------	--

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

TOP 9	Erlass der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO für das Gemeindegebiet der Gemeinde Tutzing
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt folgende Satzung samt Begründung in der Fassung vom 12. Januar 2021:

SATZUNG

über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe

gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO

I. SATZUNGSTEXT

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme von

- a) Gewerbegebieten
- b) Kerngebieten
- c) Sondergebieten
- d) Industriegebieten
- e) festgesetzten urbanen Gebieten

§ 2 Maß der Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet 1 H, mindestens jedoch 3 m.

²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

³Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. ⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO bei einer Dachneigung von mehr als 70° voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet.

⁵Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

§ 3 Bebauungspläne

¹In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt.

²Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01. Februar 2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 Sätze 1 bis 5.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01. Februar 2021 in Kraft.

GEMEINDE TUTZING

Tutzing,

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Überdachung für Kälber, Fl. Nr. 536, Gemarkung Traubing, Im Fraula 1
--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. Dezember 2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 11 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.