



Gemeinde Tutzing

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

---

**Sitzungsdatum:** Dienstag, 29.06.2021  
**Beginn:** 18:05 Uhr  
**Ende:** 21:10 Uhr  
**Ort:** Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg ab 18:35 Uhr  
Barbara Doll ab 17:20 Uhr  
Michael Ehgartner  
Stefan Feldhütter  
Ludwig Horn ab 18:15 Uhr  
Stefanie Knittl  
Christine Nimbach bis 18:35 Uhr  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Ausschussmitglieder

Elisabeth Dörrenberg  
Dr. Ernst Lindl  
Thomas Parstorfer  
Florian Schotter  
Dr. Thomas von Mitschke-Collande

### Referenten

Prof. Florian Burgstaller, Stadtplaner (Zu TOP's 2, nichtöffentlich und 3-6 öffentlich;  
17:10 Uhr - 19:30 Uhr)  
Dr. Volker Gronefeld, Rechtsanwalt (Zu TOP 6, öffentlich; 18:45 Uhr - 19:30 Uhr)  
Lydia Knözinger-Ehrl, Stadtplanerin (Zu TOP's 6-8, öffentlich; 18:45 Uhr - 20:00 Uhr)  
Monika Treiber, Landschaftsarchitektin (Zu TOP's 2 nichtöffentlich und 3-6 öffentlich;  
17:10 Uhr - 19:30 Uhr)  
Christoph Winkelkötter, gwt Starnberg (Zu TOP 2 nichtöffentlich; 17:10 Uhr - 18:05 Uhr)

## **Gäste**

Christoph Grill, Investor  
Claus Piesch  
Felix Wittmann, Investor

(Zu TOP 3, nichtöffentlicher Teil)  
Gemeinderatsmitglied  
(Zu TOP 2, nichtöffentlicher Teil)

## **Verwaltung**

Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften **2021/580**
- 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse **2021/581**
- 3 Anträge vom 26. April 2021 und 14. Mai 2021 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Frey-Grundstück" für den Bereich der Fl. Nrn. 281, 281/2, 281/6, 281/8, 281/10, 281/12 und 281/7, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat **2021/534**
- 4 Antrag vom 21. April 2021 auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Kampberg" für das Grundstück Fl. Nr. 2720, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat **2021/517**
- 5 Antrag vom 23.04.2021 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Tutzing Nordwest - östlich der Traubinger Straße" Teilbaugebungsplan 10 "Reiserbergweg/Beisele-/Bockmayrstraße", Fl. Nr. 267/5, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat **2021/536**
- 6 Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbaugebungsplan 7 "Seehof", Fl. Nrn. 1, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 8, 8/2, 14, Teilflächen der Fl. Nrn. 1/1, 91, 92/3, 423/9, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss **2021/569**
- 7 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Fl. Nrn. 566 und 575 der Gemarkung Tutzing "Beringerheim"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss **2021/570**
- 8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Beringerheim" für den Bereich der Fl. Nrn. 573/3, 574, 575 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 413/83 und 566, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss **2021/600**
- 9 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 "Schnupfenwiesen", Fl. Nr. 253/7 Gemarkung Tutzing; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses **2021/601**
- 10 Antrag auf Baugenehmigung „Benedictus Krankenhaus“ zum Umbau und zur Erweiterung des Westflügels für Notaufnahme und Pflege, Fl. Nrn. 622/30, 622/31 und 622/32, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 5 **2021/558**
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 205/106, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 121 **2021/559**
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 205/108, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 123 **2021/560**
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Jungvieh Tretmiststalles und Erweiterung eines Rinderstalles, Fl. Nr. 363, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 65 **2021/561**
- 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit 3 WE, Fl. Nr. 249/1, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 47 **2021/563**

- |           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>15</b> | Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Treppenhauses Fl. Nr. 618/54, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 10  | <b>2021/572</b> |
| <b>16</b> | Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des Bestandsgebäudes mit teilgewerblicher Nutzung, Fl. Nr. 1552/6 und 1557/15, Gemarkung Tutzing, Blumenstraße 26b  | <b>2021/562</b> |
| <b>17</b> | Antrag auf isolierte Befreiung für die Schaffung einer neuen Zufahrt zum Anwesen Freyhof (ehem. Pophof), Fl. Nr. 1683/2, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 7   | <b>2021/564</b> |
| <b>18</b> | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Tutzing Nordwest – westlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 4 „Benediktenweg“, Fl. Nr. 385/13, Gemarkung Tutzing, Benediktenweg 11c | <b>2021/565</b> |
| <b>19</b> | Antrag auf isolierte Befreiung „Altersgerechter Umbau Hauseingang mit Stellplatz“ Fl. Nr. 192/41, Gemarkung Tutzing, Am Schorn 62  | <b>2021/566</b> |
| <b>20</b> | Bauvoranfrage zum Bau einer Dachterrasse im Zuge einer Flachdachsanie-<br>rung, Fl. Nr. 456/8, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8a  | <b>2021/567</b> |
| <b>21</b> | Bauvoranfrage für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Fl. Nr. 1145,<br>Gemarkung Tutzing, Obertraubing, Kustermannstraße 46   | <b>2021/568</b> |
| <b>22</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | <b>2021/582</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 18:05 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

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

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 04. Mai 2021 wird genehmigt.

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

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

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 04. Mai 2021 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

Herr Gemeinderat Horn erscheint zur Sitzung um 18:15 Uhr.

<b>TOP 3</b>	<b>Anträge vom 26. April 2021 und 14. Mai 2021 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Frey-Grundstück" für den Bereich der Fl. Nrn. 281, 281/2, 281/6, 281/8, 281/10, 281/12 und 281/7, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt, aus der Benennung des Bebauungsplanes aus Datenschutzgründen die Bezeichnung „Frey-Grundstück“ zu streichen und lediglich die jeweiligen Flurnummern der Geltungsbereiche aufzuführen.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für den Bereich der Fl. Nrn. 281, 281/2, 281/6, 281/8, 281/10, 281/12 und 281/7, Gemarkung Tutzing.

Mit der Ausarbeitung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Das gesamte Bebauungsplanverfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, wird an den Bau- und Ortsplanungsausschuss übertragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Haftungsproblematik der Baumwurfgefahr für die unter den Bäumen geplanten Gebäude zu klären. Der Gemeinde Tutzing dürfen hierdurch keine Nachteile entstehen.

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

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag vom 21. April 2021 auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Gewerbegebiet Kampberg" für das Grundstück Fl. Nr. 2720, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat</b>
--------------	--

#### **Beschluss:**

##### Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Kampberg“ für den Bereich der Fl. Nr. 2720 der Gemarkung Tutzing.

Mit der Ausarbeitung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Mit dem Bauwerber ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten abzuschließen.

Das gesamte Bebauungsplanverfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, wird an den Bau- und Ortsplanungsausschuss übertragen.

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

Frau Gemeinderätin Nimbach verlässt die Sitzung um 18:35 Uhr.

Herr Gemeinderat Dr. Behrens-Ramberg erscheint zur Sitzung um 18:35 Uhr.

**TOP 5**

**Antrag vom 23.04.2021 auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Tutzing Nordwest - östlich der Traubinger Straße" Teilbaugebungsplan 10 "Reiserbergweg/Beisele-/Bockmayrstraße", Fl. Nr. 267/5, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat**

**Beschluss:**

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Teilbaugebungsplan 10 „Reiserbergweg/Beisele-/Bockmayrstraße“ in die Teilbaugebungspläne 10.1 „Zwischen Reiserbergweg und Bockmayrstraße“ und 10.2 „Zwischen Bahnlinie und Reiserbergweg“ zu teilen.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbaugebungsplan 10.1 „Zwischen Reiserbergweg und Bockmayrstraße“.

Mit der Ausarbeitung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Das gesamte Bebauungsplanverfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, wird an den Bau- und Ortsplanungsausschuss übertragen.

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

**TOP 6**

**Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbaugebungsplan 7 "Seehof", Fl. Nrn. 1, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 8, 8/2, 14, Teilflächen der Fl. Nrn. 1/1, 91, 92/3, 423/9, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss**

**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 20. April 2021 lag in der Zeit vom 30. April 2021 bis einschließlich 01. Juni 2021 aus (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, § 3 PlanSiG).

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

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

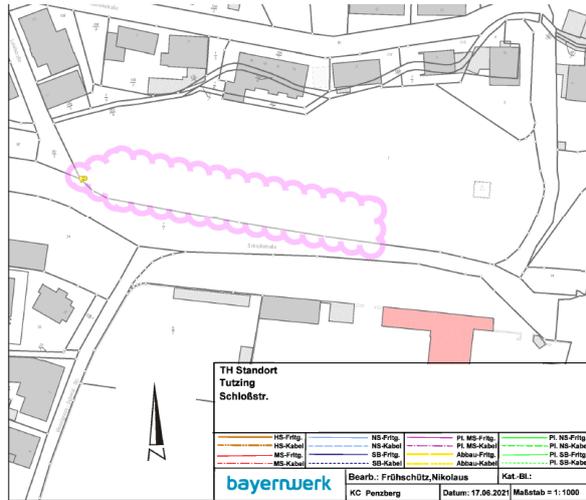
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 09.06.2021
- Bauamt, Gemeinde Feldafing; Schreiben vom 08.06.2021
- Untere Naturschutzbehörde, LRA Starnberg; Schreiben vom 08.06.2021
- Bauamt, Gemeinde Bernried; Schreiben vom 07.06.2021
- Kreisjugendring Starnberg; Schreiben vom 07.06.2021
- Bauamt, Gemeinde Wielenbach; Schreiben vom 01.06.2021
- Bauausschuss, Gemeinde Andechs; Schreiben vom 20.05.2021
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG; Schreiben vom 19.05.2021
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forst Weilheim i.OB; Schreiben vom 14.05.2021
- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 11.05.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 05.05.2021
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 30.04.2021
- Liegenschaften, Gemeinde Tutzing; Schreiben vom 29.04.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 28.04.2021

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

**Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 17.06.2021**

<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.</p> <p>Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Einschränkung von Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungstrassen wird aufgenommen. Die Lage der bestehenden Leitungen des Bayernwerks wird abgestimmt.</p>
<p><u>Transformatorstation</u> Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbar-</p>	<p>Die Erforderlichkeit einer Trafostation wird zur Kenntnis genommen. Da der geeignete Standort für eine Trafostation gegenwärtig noch nicht festgestellt ist und diese auch in Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden kann, ist eine zeichnerische Festsetzung des Standorts zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Nach §14 Abs. 2</p>

keit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im markierten Bereich eingeplant werden.



Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

BauNVO sind (als Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen als Ausnahme in Baugebieten zulässig. Dies wird unter A.2 Art der Nutzung ergänzt.

## Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 11.06.2021

<p><u>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</u></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, s. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>1.1 Oberirdische Gewässer</u> <u>1.1.1 Allgemeines</u></p> <p>Das Gewässer Bareislgraben ist im westlichen Teil des Planungsgebiets bislang verrohrt. Der Verlauf führt sich nördlich angrenzend fort. Angaben über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Rohrleitung liegen</p>	<p>In der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.09.2019 befristet bis zum 30.09.2039 wurde für den Bareislgraben ein zulässiger Einleitungsabfluss beim Bemessungsregen <math>r_{(15,0,2)}</math> von max. 0,23 m<sup>3</sup>/s in den Starnberger See zugelassen. Die Beurteilung der Verrohung des IB OSS</p>

nicht vor. Bei Verklausungen am Rohreinlauf besteht zudem Rückstau- bzw. Überschwemmungsgefahr. Rechen sind dreidimensional auszuführen. Weitere Untersuchungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitung für den HQ100-Fall sind erforderlich, insbesondere bei Umgestaltung des Gewässers wie geplant. Der Starnberger See grenzt östlich an.

vom 06.03.2018 hat für den Bereich des Plangebietes zwei Abschnitte dokumentiert:



A: Marienstraße (Privatgrund)

Maße Verrohrung: 140 m Länge, 1,80 x 0,70 m (B x H), Form: Rechteck, schlechte Anfahrbarkeit, Sohlenbeschaffenheit: Kies, Rechen vorhanden, ohne Schaden (optischer Eindruck), nicht begehbar.

B: Haupt-/Traubinger-/Leidlstr.

Maße Verrohrung: 130 m Länge, 1,20 x 0,80 m (B x H), Form: Rechteck, gute Anfahrbarkeit, Sohlenbeschaffenheit: Beton, ohne Schaden (optischer Eindruck), nicht begehbar

Die Informationen werden in der Begründung ergänzt. Weitere Untersuchungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitung für den HQ100-Fall sind bei der Umgestaltung des Gewässers im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung bzw. wasserrechtlicher Erlaubnis zu erbringen.

1.1.2 Lage im Überschwemmungsgebiet

Unter nachrichtliche Übernahmen 3 wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Starnberger Sees benannt. Es ist aus dem Plan nicht ersichtlich. Es handelt sich beim Starnberger See jedoch lediglich um eine Hochwassergefahrenfläche des HQ100, nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Von einer Betroffenheit ist lediglich am Ufer des Sees auszugehen.

In der Plandarstellung wird die Darstellung des Überschwemmungsgebietes gemäß Planzeichen B 3 ergänzt

1.1.3 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Der Starnberger See, Gewässer I. Ordnung, ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Satzung enthalten.

Der Bareislgraben, ein Gewässer III. Ord-

Der 60 m-Bereich des Starnberger Sees ist in der Plandarstellung bereits mit einer Strich-Doppelpunkt-Linie gekennzeichnet, das fehlende Planzeichen wird unter B „Nachrichtliche Übernahmen“ ergänzt.

Der Hinweis zur Anlagengenehmigungspflicht für den Bareislgraben wird unter C Hinweise in der Satzung ergänzt.

<p>nung, ist gemäß der Verordnung der Regierung von Oberbayern ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist in der Satzung noch zu ergänzen.</p> <p>Vorschlag zur Änderung des Plans: Die 60m- Linie des Starnberger Sees ist im Plan darzustellen.</p>	
<p><u>1.1.4 Gewässerunterhaltung</u>  Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Bareislgraben. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Tutzing.  Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Dabei empfehlen wir generell 5m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Unterhaltungspflichtige kann diesen Abstand im eigenen Ermessen verringern.  Von einer Überbauung des Gewässers ist aus Gründen der Unterhaltung abzuraten. Die Planung sieht eine Offenlegung des Gewässers mit angrenzendem Fußweg vor. Dies entspricht einem Gewässerausbau und ist wasserrechtlich zu beantragen. Auch die Einleitungsstelle in den Starnberger See ist inbegriffen. Hierbei ist auch die bayerische Schlösser- und Seenverwaltung einzubinden. Es wird ein möglichst naturnaher Ausbau empfohlen.</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 35 wurde der Bareislgraben durch den festgesetzten Bestand im Nordwesten der Fl. Nr. 1 und 1/4 bereits überbaut. Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine deutliche Reduktion der ursprünglichen Überbauung auf einen kleinen Teilbereich der Fl. Nr. 423/8 vor. Damit werden die Unterhaltungsmöglichkeiten des Gewässers erheblich verbessert. Die Gemeinde wird darüber hinaus die zukünftige Unterhaltung und die damit verbundene Zugänglichkeit vertraglich mit dem Grundstückseigentümer regeln.  Die Detailplanung zur Offenlegung des Bachlaufs auf der Fußgänger-Promenade erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. In der Begründung wird der Hinweis auf die wasserrechtliche Beantragung des Gewässerausbaus ergänzt.</p>
<p><u>1.2 Überflutungen infolge von Starkregen</u>  Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Entsprechende Vorkehrungen sollten frühzeitig beachtet werden.  Durch wildabfließendes Wasser darf es durch die Bauvorhaben nicht zu negativen Auswirkungen auf Dritte kommen (§ 37 WHG).  Vorschlag für Hinweise zum Plan:  <b><u>Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:</u></b>  <b>Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans</b></p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird in der Satzung ergänzt.</p>

**Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.**

### 1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Nach dem vorliegenden Begründungsentwurf wird der Grundwasserflurabstand mit 3,5 m bis 2,9 m abgeschätzt. Eine Korrespondenz mit den Wasserständen des Starnberger Sees ist wahrscheinlich.

Wir gehen davon aus, dass die geplanten erdberührenden Bauteile (insb. die Tiefgarage) zumindest zeitweise in das Grundwasser hineinragen und damit auf das Grundwasser einwirken können (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Für eine Bauwasserhaltung ist der Ansprechpartner die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auf-**

Der Empfehlung wird gefolgt. Die vorgeschlagene Festsetzung wird in der Satzung ergänzt. Die bereits enthaltenen Hinweise zum Grundwasser unter C 8.5 und Bauwasserhaltung unter C 8.6 werden entspr. dem Vorschlag ergänzt.

<p>tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</p> <p>„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“</p> <p>„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen 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.“</p>	
<p><u>1.4 Altlasten und Bodenschutz</u>  <u>1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</u>  Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:  „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>Auch der Gemeinde liegen keine Angaben vor, die auf Altlasten oder Verunreinigungen im Plangebiet hinweisen. Dem Vorschlag wird gefolgt, der Hinweis wird in der Satzung ergänzt.</p>
<p><u>1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz</u>  Durch das Schaffen von Wohnraum auf bisher un bebauten Flächen werden zwangsläufig Flächen versiegelt. Damit gehen für diese</p>	<p>Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 wurde eine Fläche von ca. 4.580 m<sup>2</sup> als Versiegelungsfläche (ober- und unterirdische baulichen Anlagen inkl. der Flächen nach §</p>

<p>Flächen wichtige Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG verloren. Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, diese zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.</p> <p>Festsetzungen zu Dach- bzw. Fassadenbegrünungen, Überschüttung von Tiefgaragen mit kulturfähigen (Ober-)Böden, Zisternen zur Niederschlagswassernutzung, sickerfähige Beläge und die breitflächige Versickerung auf mehrfach genutzten (Grün-)Flächen sind dahingehend zeitgemäße Instrumente die teilweise im vorliegenden Entwurf Berücksichtigung fanden.</p> <p>Vorschläge für Hinweise zum Plan:  <b>„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“.</b></p> <p><b>„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“</b></p>	<p>19 Abs. 4 BauNVO) ausgewiesen. Für Wege (wasserdurchlässige Beläge) ergeben sich gemäß Planzeichnung noch zusätzlich ca. 530 m<sup>2</sup>. Mit der Änderung des Bebauungsplans reduzieren sich die zulässigen Versiegelungsflächen um ca. 125 m<sup>2</sup> auf ca. 4.450 m<sup>2</sup>, die Flächen für Wege innerhalb der Grünflächen entsprechen in etwa den Flächen des BPI Nr. 35. Insgesamt findet durch die Änderung eine Flächen-Entsiegelung statt. Die Planung entspricht damit den Zielen des BNatSchG bezgl. der Vermeidung von Eingriffen in den Boden.</p> <p>Die Anregung zum Umgang mit dem Mutterboden wird aufgenommen. Die vorgeschlagenen Hinweise werden in der Satzung ergänzt.</p> <p>Anmerkung zur Art der Nutzung:  Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für Wohnraum fest, sondern weist ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ aus, das einen vielfältigen Nutzungsmix mit dem Schwerpunkt Hotel abbildet, in diesem ist Wohnen für Mitarbeiter des Hotelbetriebs nur in untergeordnetem Rahmen zulässig. Der Bebauungsplan dient damit <u>nicht</u> der Schaffung von Wohnraum.</p>
<p><u>1.5 Wasserversorgung</u>  Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Anlage.</p>	<p>Bestätigung</p>
<p><u>1.6 Abwasserentsorgung</u>  <u>1.6.1 Häusliches Schmutzwasser</u>  Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Anlage</p>	<p>Bestätigung</p>
<p><u>1.6.2 Niederschlagswasser</u>  Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden,</p>	<p>Gemäß Stellungnahme des Abwasserverbandes Starnberger See vom 28.05.2021, unterhält dieser im Bereich des vorgesehe-</p>

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist beispielsweise mittels Baugrunderkundung bzw. mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Laut Begründung liegen entsprechende Nachweise noch nicht vor.

Da das Plangebiet direkt an den Starnberger See angrenzt, wird empfohlen, ein belastbares Konzept für die Entsorgung des Niederschlagswassers ausarbeiten zu lassen und dieses im Grünordnungsplan zu integrieren. So können Grünflächen temporär als Filter mitgenutzt werden und ggf. über Kiesrigolen breitflächig dem natürlichen Gefälle folgend dem See zugeleitet werden.

Änderungen am Kanalsystem sind mit dem Betreiber abzustimmen und ggf. wasserrechtlich zu beantragen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:  
Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen:  
Niederschlags- bzw. Schlepptwasser, welches Tiefgaragen zuläuft bzw. anfällt, darf nicht unbehandelt versickert oder dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:  
**Nach dem Gewässerschutzkonzept ist bei einer Einleitung in den Starnberger See folgendes zu beachten:**

- Einleitungen möglichst nur breitflächig über Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge >5m)

- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte wegen Bade- und Erholungsbereichen

nen Bebauungsplanes in der Schloßstraße einen Niederschlagswasserkanal an welchen angeschlossen werden könnte (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

**Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch gegeben.**

Eine Beseitigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist theoretisch denkbar, aber nicht notwendig. Im Rahmen der Bauleitplanung wird daher von einer Untersuchung zur Aufnahmefähigkeit des Untergrundes abgesehen. Es steht dem Bauherrn frei ggf. im Rahmen der Bauausführung ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser i.V.m. geeigneten Retentionsflächen zu entwickeln.

Der textliche Vorschlag zu Niederschlags- bzw. Schlepptwasser, welches Tiefgarage zuläuft, wird in der Satzung und der Begründung als Hinweis ergänzt.

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung C 8.3 in der Satzung wird wie folgt angepasst:

*Zur Niederschlagswasserbeseitigung kann der Niederschlagswasserkanal in der Schloßstraße genutzt werden. Darüber hinaus kann unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen auch auf den Grundstücken versickert werden. [...]*

Der Verweis auf den Niederschlagswasserkanal wird auch in der Begründung ergänzt.

Dem Vorschlag zur Einleitung in den Starnberger See wird gefolgt. Der Hinweis wird in der Satzung und der Begründung ergänzt.

## Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

**Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen; Schreiben vom 09.06.2021**

<p>Unsere Verwaltung war mit meiner Teilnahme am Scoping-Termin am 19.10.20 über diese Bauleitplanung bereits informiert worden. Es besteht im Wesentlichen Einverständnis mit der Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ich bitte lediglich, bei den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung unter Nr. 7.12 für die Fassaden generell nicht nur helle Farbtöne zuzulassen, sondern bei der Verwendung von Holzschalungen auch dunklere, gedeckte Farbtöne. Dies dürfte insbesondere für das SO 03 direkt am Seeufer von Bedeutung sein, da diese Baugruppe doch wohl dem Charakter von Bootshäusern nahekommen soll. Der Ausschluss von „greller oder reflektierender Ausführung“ wird begrüßt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung A.7.12 wird wie folgt ergänzt: <i>Fassaden sind nur in hellen Farbtönen zulässig. Holzverschalungen sind auch in natürlichen Farbtönen zulässig. Fassadenmaterialien und Anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig. Zierputze, Keramik oder Metallverkleidungen sind unzulässig.</i></p>
<p>Die Festsetzung Nr. 7.13 von Glasbrüstungen wird kritisch gesehen. Großflächige Glasfüllungen in Geländern können vermehrt Spiegelungen hervorrufen. Stattdessen sollte als Alternative zu Holz eher an filigrane Stahlgeländer gedacht werden. Zudem sollten verspiegelte Verglasungen ausgeschlossen werden (dies dürfte aber unter Nr. 7.12 bereits ausreichend erfasst sein).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung A.7.13 wird wie folgt ergänzt: <i>Balkonverkleidungen und – brüstungen sind in Holz oder aus filigranen Metallgittern auszuführen.“</i></p>

**BN Kreisgruppe Starnberg; Schreiben vom 31.05.2021**

<p><b>Zur „Satzung“</b> Wir begrüßen die Festsetzung des Baumbestandes. Der Plan weist jedoch wesentlich weniger „Grün“ auf als die früheren Bebauungspläne, vermutlich wegen der Bodenversiegelung der „Promenade“.</p>	<p>1.) In der Satzung wird unter A 8.4.2, Satz 2 festgesetzt, dass 25 % der Fläche bzw. neu mind. 300 m<sup>2</sup> der Fußgängerpromenade mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten ist. Darüber hinaus werden zusätzlich Bäume an der Schloßstraße festgesetzt.</p>
--	--

<p>Die Größe der dargestellten Bodenversiegelung zwischen den Gebäuden und der Schloßstraße ist inakzeptabel und nicht zeitgemäß. Wir lehnen dies ab und schlagen stattdessen eine parkähnliche unveriegelte Gestaltung mit Wiesenelementen und Kieswegen vor. Das würde sich auch positiv auf die Schallwirkung ausüben.</p>	<p>Die Tiefgarage darf nur außerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen untergebracht werden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein großzügiger Pflanzstreifen festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans reduzieren sich die zulässigen Versiegelungsflächen (unter- und oberirdische bauliche Anlagen) um knapp 125 m<sup>2</sup> gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 (Flächen-Entsiegelung). Die Planung entspricht damit den Zielen des BNatSchG bezgl. der Vermeidung von Eingriffen in den Boden. Insgesamt kommt es damit sogar zu einer Verbesserung der Bodenflächen.</p>
<p>Die früher vorhandenen Linden an der Schloßstraße werden durch die eingezeichneten Bäume nicht annähernd ersetzt.</p>	<p>2.) Sowohl der Bebauungsplan Nr. 35 als auch die Änderung setzen im östlichen Bereich der Schloßstraße insgesamt 6 Bäume fest. Lediglich die Positionen der einzelnen Bäume sind in der Änderung aufgrund des dazwischenliegenden Pavillon (Haus E) geringfügig anders angeordnet.</p>
<p>Wir begrüßen, dass „innerhalb der Fußgängerpromenade ein Teil des Bareisgrabens als ‚Offener Wasserlauf‘ zu führen ist“.</p>	<p>3.) Kenntnisnahme</p>
<p>Die Nutzung durch „Medizinische und kosmetische Einrichtungen (z. B. Arztpraxis, Physiotherapie, Kosmetikstudio etc.)“ und „Nicht störendes Gewerbe“ sollte u.E. nicht zugelassen werden.</p>	<p>4.) Von dem festgesetzten Nutzungsmix sind positive Synergieeffekte für die Tourismuswirtschaft Tutzing und der gesamten Ortsstruktur zu erwarten. Es erfolgt keine Änderung der Art der Nutzungen.</p>
<p><b>Zur „Begründung“, soweit nicht schon oben ausgeführt</b></p> <p>Als Planungsziel wird nicht ausgeführt, dass das Vorhaben die Klimaziele 2050 einhalten, bzw. ermöglichen muss. So wie sich die Planung derzeit darstellt, wird das Vorhaben beträchtliche CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen (sowohl beim Bau als auch beim Betrieb), die zukünftigen Generationen belasten.</p> <p>Wir fordern deshalb präzise Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele aufzunehmen, z. B.</p>	<p>5.) Der Gemeinde Tutzing sind die Einhaltung der Klimaziele 2050, die im Klimaschutzplan der Bundesregierung festgelegt sind ein wichtiges Anliegen.</p> <p>Ein Kapitel über das Erreichen der Klimaschutzziele wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Des Weiteren werden über das Gebäude-Energie-Gesetz (Fassung 1.11.2020) energiesparende Bauweisen vorgeschrieben und der Einsatz von Erneuerbaren Energien gefordert. Für die Umsetzung gibt es die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG 2021).</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solare Nutzung (thermische und mittels Photovoltaik), Stichwort Nullenergiehaus,</li> <li>• Beton, als besonders CO2-intensiven Baustoff möglichst vermeiden,</li> <li>• Holzbau,</li> <li>• Wärmepumpen,</li> </ul> <p>um einen gewissen Prozentsatz an Energieautarkie zu erreichen.</p> <p>Das Vorhaben könnte Modellcharakter für ökologisches Bauen haben. Das wäre für den Tourismus sehr gut vermarktbar und dürfte sich wegen der rasch steigenden Preise für CO2-Emissionen auch rechnen.</p>	<p>Einzelne Bauweisen und Baumaterialien können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, da hierfür keine gesetzliche Grundlage nach § 9 BauGB besteht.</p>
<p>4.2 Freiraumkonzept Die angedachte „Speisung des Bachlaufes mit Grundwasser oder mit Wasser aus der gemeindlichen Wasserversorgung“ halten wir für undenkbar, weil sie für einen nicht das ganze Jahr über Wasser führenden Bach als Verfälschung unangebracht ist.</p>	<p>6.) Der kleine Bachlauf in der Fußgängerzone zur Belebung und Erhöhung der Attraktivität wurde beim Scoping Termin mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen und als mögliche Gestaltungsvariante angedacht.</p>
<p>4.3 Potentialanalyse, Machbarkeitsstudie Es wurde nicht untersucht, wie die Klimaziele 2050 erreicht werden können. U.E. ist dies ein entscheidender Mangel, siehe oben unter „Planungsziele“.</p>	<p>7.) Das gemeindliche Planungsziel, die Klimaziele gemäß dem Klimaschutzplan 2050 zu erreichen, wird in die Begründung aufgenommen. Eine Machbarkeitsstudie ist nicht erforderlich, da ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan mit Hotelbebauung nur geändert wird.</p>
<p>Der Baukörper Untergeschoss bildet durch seine Größe eine Barriere für die Bodendurchgängigkeit zum See. Stattdessen sollte versucht werden, diese Barriere zu minimieren, z.B. indem man weniger Stellplätze für Gastronomie im Untergeschoß ausweist –vgl. 6.6.1.</p>	<p>8.) Der Bebauungsplan Nr. 35 hat neben einer Gebäudegrundfläche von ca. 1.640 m<sup>2</sup> (Untergeschoss zulässig) noch zusätzlich 1.645 m<sup>2</sup> für eine Tiefgarage ausgewiesen. Die Flächen der Änderung lassen max. 1.935 m<sup>2</sup> für die Gebäude und 1.700 m<sup>2</sup> für die Tiefgarage zu. Die unterirdische Baumassee erhöht sich durch die Änderung um ca. 350 m<sup>2</sup>. In Anbetracht des Gesamtvolumens ist eine Verschlechterung der Bodendurchgängigkeit nur in sehr geringen Umfang gegeben. Eine Reduktion des Stellplatzschlüssels ist nicht gewünscht.</p>
<p>6.4 Maß der baulichen Nutzung Die Größe der dargestellten Bodenversiegelung und der Unterbauung (eine „Über-</p>	<p>9.) Siehe hierzu Punkt 1.) StN Bund Naturschutz</p>

<p>schreitung um 1.700 m<sup>2</sup>) zwischen den Gebäuden und der Schloßstraße lehnen wir ab und schlagen stattdessen eine parkähnliche Gestaltung mit Wiesenelementen und Wegen vor – siehe oben unter „Satzung“.</p>	
<p>6.7 Bauliche Gestaltung  „...Damit soll die Möglichkeit zu regenerativer Energiegewinnung auch auf den Dachflächen gegeben werden“. Da sollte aus der Möglichkeit doch endlich eine Pflicht werden!</p>	<p>10.) Kenntnisnahme  Eine allgemeine Verpflichtung zur regenerativen Energiegewinnung bei Neubauten liegt in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Die Gemeinde ist im Bebauungsplanverfahren auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden. Zwar erfasst § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch „technische Maßnahmen“ zum Einsatz erneuerbarer Energien; der erforderliche <i>städtebauliche</i> Grund für eine verpflichtenden Festsetzung liegt hier jedoch bei einem einzelnen Bauvorhaben offensichtlich nicht vor.</p>
<p>6.8 Verkehr und Erschließung  Es gibt eine nicht aufgelöste Diskrepanz, die so nicht stehen bleiben darf zwischen Kapitel 3.4 Erschließung: „Die Leidl- und die Marienstraße sind in diesem Bereich verkehrsberuhigt, die verkehrliche und technische Erschließung der Grundstück erfolgt daher über die Schlossstraße.“  und dem Satz in diesem Kapitel 6.8: „Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen im Westen und Süden (Schloss- und Leidlstraße).“  Wir werden im Rahmen einer umfangreichen Ausarbeitung zum Hauptstraßen-Umbau, die bis zu den Sommerferien verteilt wird, auch auf die Problematik der Erschließung eingehen.</p>	<p>Die Leidlstraße ist im nördlichen Teilbereich (von der Marienstraße) nur für Fußgänger zugänglich (außerhalb Plangebiet). Im Süden ist die Leidlstraße auch für den PKW-Verkehr zugänglich, um die Erschließung für die Anwohner in diesem Bereich zu gewährleisten.</p> <p>Die Fl. Nr. 1 ist daher über die öffentlichen Verkehrsflächen der Leidl- und Schloßstraße verkehrlich erschlossen, die technische Erschließung erfolgt über die Schloßstraße.</p> <p>Dieser Sachverhalt wird in der Begründung klargestellt.</p>
<p>6.11 Klimaschutz, Klimaanpassung  Die Ausführungen sind völlig unzureichend, um die Klimaziele 2050 zu erreichen. So ist das Vorhaben u.E. nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Ein Kapitel zur Erreichung der Klimaschutzziele 2050 wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Es fehlen Ausführungen zu Lichtemission, um Lichtverschmutzung zu vermeiden.</p>	<p>Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetzes um den Art. 11 a von 2019 geregelt.</p> <p>Ein Kapitel über die Eindämmung von</p>

	Lichtemissionen wird in die Begründung übernommen.
--	--

### Verkehrswesen, LRA Starnberg; Schreiben vom 31.05.2021

<p>Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen bestehen seitens der Unteren Straßenbehörde grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung der Gemeinde Tutzing.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch unter Bezugnahme auf die „Bewertung des Bebauungsplanentwurfes „Seehofareal Tutzing aus verkehrsplanerischer Sicht“ vom Ingenieurbüro Neudert vom 01.04.2021 um Ergänzung der Sichtflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)</p>	<p>Derzeit ist die Lage der kombinierten Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage in einem Baufenster festgesetzt, das hinsichtlich Position und Abmessung eine gewisse Flexibilität zulässt. Dies bedeutet, dass derzeit keine genauen Angaben hinsichtlich der genauen Situierung (in der Lage) und hinsichtlich der baulichen Ausführung (Rampenneigung, Rampenausrundungslänge etc.) getroffen werden können.</p> <p>Aufgrund dessen ist die Berücksichtigung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan wegen fehlender Planungsgenauigkeit nicht möglich/sinnvoll.</p> <p>Ein textlicher Hinweis zur Einhaltung der Sichtbeziehung gem. RASt 06 wird in der Satzung ergänzt.</p>
--	--

### Kreisbauamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 31.05.2021

<p>1.) In der Planzeichnung ist die Festsetzung A 1.3 nicht zu erkennen. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.</p>	<p>1.) In der Planzeichnung ist die Abgrenzung A 1.3 bei Haus F (Café am See) zur Abgrenzung der Dachgestaltung eingetragen.</p> <p>Eine Anpassung ist nicht erforderlich.</p>
<p>2.) Die Festsetzung A 4.1 der Grundfläche bezieht sich nach § 19 Abs. 2 und 3 BauN-VO immer auf das jeweilige Baugrundstück. Zur Kenntlichmachung der jeweiligen Baugrundstücke ist deshalb zwingend notwendig, entweder eine „vorgeschlagene Grundstücksgrenze“ oder eine sog. Perlschnurlinie nach Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung aufzunehmen.</p>	<p>2.) Es ist auch möglich, die zulässige Grundfläche nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern auch für bestimmte Baukörper festzulegen, wenn dies zur Erzielung städtebaulicher Planungsabsichten erforderlich ist. (vgl. Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung, §16 RN 27 Nr. 3).</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan ist es die städtebaugestalterische Planungsabsicht, die Riegelwirkung eines massiven Baukörpers zu vermeiden und ihn daher in drei dreigeschossige Baukörper aufzulösen, die durch zurückversetzte zweigeschossige Baukörper verbunden werden. Daher wurde das Maß der baulichen Nutzung bestehend aus der zuläs-</p>

	<p>sigen Grundfläche und der zulässigen Wandhöhe jeweils auf einzelne, durch Baugrenzen festgesetzte Bauräume bezogen. Eine Teilung der Grundstücke ist nicht vorgesehen. Die auf den drei Teilgebieten SO3 zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung eindeutig bestimmt (SO1: 215 m<sup>2</sup>, SO2: 1.555 m<sup>2</sup>, SO 3: 165 m<sup>2</sup>). Ebenso sind nach A.4.3 die Überschreitungsmöglichkeiten durch absolute Größen eindeutig bestimmt.</p> <p>Alternativ könnte für das SO2 eine Gesamtgrundfläche festgesetzt werden, dies würde jedoch die städtebaugestalterische Planungsabsicht weniger eindeutig bestimmen, da dadurch die Größe der einzelnen Baukörper nur über die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt wäre.</p> <p>Daher wird weiterhin an der baukörperbezogenen Grundfläche festgehalten. Zur Klarstellung wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Perlschnur zwischen SO 2 und SO 3 ergänzt</li> <li>- die Festsetzung A.1.2 ergänzt, dass sie sich auch auf das Maß der baulichen Nutzung bezieht.</li> </ul>
<p>3.) Wir empfehlen in der Festsetzung A 4.4 das Wort „traufseitigen“ zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt.</p> <p>Zudem bitten wir vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.</p>	<p>3.) Der Empfehlung wird gefolgt, in der Festsetzung A 4.4 wird das Wort „traufseitig“ gestrichen und vor Dachhaut wird „Oberkante (OK)“ ergänzt.</p>
<p>4.) Es wird in der Festsetzung A 8.4.2, Satz 2, die Verwendung einer absoluten Zahl empfohlen, um den Bürokratieaufwand im Vollzugsbüro zu vereinfachen.</p>	<p>4.) Der Empfehlung wird gefolgt, statt der Prozentangabe wird festgesetzt, dass mind. 300 m<sup>2</sup> der Fußgängerpromenade (inkl. Promenade-Platz) mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten ist.</p>
<p>5.) Da die Festsetzung A 8.5 und 8.5.1 zu Geh- und Fahrrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge eines Weges) konkret festgesetzt werden.</p>	<p>5.) Die Breite der Fußwegverbindung ist im Plan bereits mit 2,5 m dargestellt. Es werden noch Längenmaße zur Klarstellung ergänzt.</p>

<p>6.) In den Festsetzungen A 10.1 und 10.2 sind die Fassungsdaten der genannten DIN ist anzugeben, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt. Die aufgenommene DIN ist jederzeit zur Einsichtnahme bereit zu halten.</p> <p>Auch bei dem Hinweis unter C 6.7.1 ist das Fassungsdatum zu ergänzen.</p>	<p>6.) Der Empfehlung wird gefolgt, die Fassungsdaten der jeweiligen DIN 18920 mit Fassungsdatum 07.2014 wird ergänzt.</p>
<p>7.) In der Festsetzung A 11.2, Satz 1, ist das Wort „Grundsätzlich“ zu streichen, da keine Ausnahmetatbestände aufgeführt werden.</p>	<p>7.) Der Empfehlung wird gefolgt.</p>
<p>8.) Die in Festsetzung A 5.6 verwendete Farbgebung gleicht der Farbgebung des Hinweises C 4. Wir bitten um eine deutlichere Unterscheidung, damit die Festsetzung erkennbar nur für die Fläche F gilt.</p>	<p>8.) Der Empfehlung wird gefolgt. Die Flächen für Außengastronomie A 5.6 wird zur besseren Erkennbarkeit anders (farbig) dargestellt.</p>

**Immissionsschutz-, Bodenschutz- u. Abfallrecht, LRA Starnberg; Schreiben vom 28.05.2021**

<p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbebauungsplan 7 „Seehof“ sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich liegen uns derzeit nicht vor.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch, folgenden Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen:</p> <p><i>Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg (Fachbereich Umweltschutz) zu unterrichten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.</i></p> <p><i>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend</i></p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt, der Hinweis wird in der Satzung ergänzt</p>
---	---

den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg auf Verlangen vorzulegen.

## Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 28.05.2021

### **3.) Abwasserbeseitigung** **3.1) Schmutzwasserbeseitigung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.78 „Ortszentrum Tutzing“- Teilbebauungsplan 7 „Seehof – Gemarkung Tutzing“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Weitere spezifische, gewerbliche und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Im östlichen Bereich, Flurstück Nr. 91, Straßengrundstück, unterhält der Abwasserverband den Ringkanal in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann (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 (Würm) sicherstellt.

**Die Erschließung der zukünftig geplanten Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes ist – unter Beachtung der notwendigen Leitungsrechte - schmutzwassertechnisch gesichert.**

**Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!**

**Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im**

3.1) Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden in der Begründung ergänzt.

<p><b>Vorfeld mit einzubinden.</b></p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	
<p><b>3.2) Niederschlagswasserbeseitigung</b>  Der Abwasserverband unterhält im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes in der Schlossstraße einen Niederschlagswasserkanal an welche angeschlossen werden könnte (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p><b>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch gegeben.</b></p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (<math>k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}</math>).</p> <p>Hinweis:  <i>Inwieweit hier erlaubnisfrei in oberirdische Gewässer eingeleitet bzw. versickert werden kann und darf oder ob Wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen sind ist eigenverantwortlich durch den Eigentümer und / oder den Bauherren zu klären und auszuführen. Da es sich beim Bareislgraben offenkundig um ein Gewässer III. Ordnung handelt ist vermutlich eine Wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</i></p> <p><b>Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Lei-</b></p>	<p>3.2) Die empfohlenen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung ergänzt</p>

<p><b>tungsrechte zu achten!</b></p> <p>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	
<p><b>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</b></p> <p>Durch die möglichen baulichen 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 unter Umständen 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.</p>	<p>4.) Untersuchungen zum Grund-, Hang- und Quellwasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Entsprechende Hinweise werden in der Satzung und der Begründung ergänzt, siehe hierzu auch StN WWA, Punkt 1.3</p>
<p><b>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</b></p> <p>Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regener-</p>	<p>5.) Der Hinweis zum Überflutungsschutz und des Notwasserweges wird in der Begründung ergänzt.</p>

<p>eignis 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.</p> <p>Hinweis: <i>Inwieweit und in welchem Umfang in diesem speziellen Fall die beiden o.g. Nachweise (Überflutungsschutz und Notwasserweg) bedingt durch die Allein-lage tatsächlich zu erbringen sind ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Entwässerungsplan im Einzelfall zu klären.</i></p>	
<p><b>6.) Ergänzung / Sonstiges</b> Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p>	<p>6.) Der Hinweis C 8.6 in der Satzung zu Baugrubenwasser wird wie empfohlen ergänzt.</p>
<p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Der Hinweis auf die Entwässerungssatzung und die Technischen Bestimmung wird in der Begründung ergänzt.</p>

## AWISTA Starnberg; Schreiben vom 27.05.2021

<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).</p> <p>Die Befahrung der Fußgänger-Promenade ist aus mehreren Gesichtspunkten nicht möglich. Zum einen gehen wir nicht davon aus, dass der Straßengrund in der Fußgän-</p>	<p>Die Anregung einen textlichen Hinweis zur Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich der Leidlstraße oder im westlichen Teil der Schlossstraße bis maximal zur Abzweigung zur Monsignore-Schmid-Straße wird aufgenommen. Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p><i>Anmerkung IB Neudert: Wie besprochen sollte die Müllsammelstelle im BP ergänzt werden. Bestenfalls westlich der Einmündung in die Monsignore-Schmid-Straße, so wäre keine Wendemöglichkeit erforderlich.</i></p>
---	--

<p>ger-Promenade für Lasten von dreiachsigen, befüllten Sammelfahrzeugen ausgelegt sein wird (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104), zum anderen kann das Fahrzeug dort nicht wenden. Das Rückwärtsfahren ist nach Branchenregelung 114-601 für Müllfahrzeuge nicht erlaubt. Auch wäre eine Durchfahrt der Fußgängerpromenade durch die in 8.4.3. der Satzung geschilderten Außengasträume und temporären Verkaufsflächen nicht möglich. Zudem sollte das Müllfahrzeug aus Sicherheitsgründen nicht in eine verkehrsberuhigte Fußgängerpromenade einfahren müssen. Eine Durchfahrt durch den Gehweg zur Marienstraße ist aufgrund seiner Enge und als Privatweg ausgeschlossen.</p> <p>Daher regen wir an die Bereitstellung der Abfallbehälter im Bereich der Leidlstraße oder im westlichen Teil der Schlossstraße bis maximal zur Abzweigung zur Monsignore-Schmid-Straße in die textliche Festsetzung aufzunehmen.</p>	
---	--

**Technischer Umweltschutz u. Abfallwirtschaft, LRA Starnberg; Schreiben vom 20.05.2021**

<p>1. Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M160021/1 vom 15.03.2021) bei. Die Prüfung der Untersuchung auf Plausibilität kommt zu folgenden Ergebnissen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel.</li> </ul>	Kenntnisnahme
<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch den Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen (Hauptstraße und Schlossstraße) werden die Orientierungswerte der in der Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005, Beiblatt 1, für MI (60/50 dB(A) tags/nachts) im Plan-</li> </ul>	Kenntnisnahme

<p>gebiet eingehalten, mit Ausnahme des Gebäudes E, an dessen Südfassade tags 61 dB(A) erreicht werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64/54 dB(A) tags/nachts, die i.d.R. die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse indizieren, werden jedoch sicher eingehalten. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche geht die schalltechnische Untersuchung davon aus, dass die Anforderungen der TA Lärm für MI eingehalten werden können. Hinsichtlich der nördlich und westlich gelegenen Gewerbebetriebe scheint dies plausibel, da die Gewerbebetriebe hier bereits durch bestehende und näher gelegene Bebauung gleicher Schutzwürdigkeit eingeschränkt sind. Hinsichtlich der südlich gelegenen Evangelischen Akademie geben wir zu bedenken, dass mit dem geplanten Hotel eine schutzwürdige Nutzung näher heranrückt. Hinsichtlich des Parkplatzes wird der erforderliche Mindestabstand von 15 m zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums gemäß Parkplatzlärmstudie zwar sicher eingehalten, es wurden jedoch keine Aussagen zum sonstigen Parkplatzlärm oder anderen Lärmquellen der Evangelischen Akademie getroffen. Es ist zwar richtig, dass sich an der Monsignore-Schmid-Straße bereits Wohnbebauung befindet, die die Akademie einschränkt, diese liegt jedoch im Westen und ist laut BP Nr. 78, Teilbebauungsplan 5 ebenfalls als MI (und nicht als WA) einzustufen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich nachträgliche Einschränkungen für die Evangelische Akademie ergeben könnten, falls es an der Bebauung im Plangebiet zu unzulässigen Lärmimmissionen kommen würde.</li> </ul>	<p>Nach erneuter Abstimmung mit UIB ist eine ergänzende schalltechnische Betrachtung der Ev. Akademie erforderlich. Die ergänzende Beurteilung soll durch das IB Müller BBM in den kommenden Wochen erfolgen und direkt mit der UIB abgestimmt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterhin wurden die vom Vorhaben ausgehenden gewerblichen Geräusche untersucht. Hier wurden für den Emissionsansatz bestimmte Randbedingungen</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmi-</p>

<p>zugrunde gelegt, z.B. eine Außenbewirtung während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von nicht mehr als 40 Gästen, kein Abspielen von Musik im Außenbereich, keine Anlieferungen in der Nachtzeit, geschlossene Fenster bei Restaurantbetrieb mit relevanter Geräuschentwicklung, bestimmte Stellplatzbewegungen auf den oberirdischen Parkplätzen und in der Tiefgarage, bestimmte Schallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen, etc. Die getroffenen Annahmen erscheinen zwar plausibel, stellen aber natürlich z.T. nicht unwesentliche Einschränkungen der Nutzungen dar.</p> <p>Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren die konkrete Planung schalltechnisch zu untersuchen ist, wie auch bereits in Hinweis 6.7.2 verbalisiert, und sich dabei in Abhängigkeit von der konkreten Planung Differenzen zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben können (z.B. Ladezone nur innerhalb des Gebäudes möglich, weitere Beschränkung der Außengastronomie, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Ergebnis weist die schalltechnische Untersuchung nach, dass mit dem exemplarisch untersuchten Betriebskonzept das „Immissionsschutzziel“ an allen Immissionsorten eingehalten werden kann. Die im Umgriff des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung (Hotel, Gastronomie, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe, Wohnen) ist damit grundsätzlich in der geplanten Form möglich.</li> </ul> <p><b>Wichtiger Hinweis:</b>  <i>Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts. Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).</i></p>	<p>gungsverfahrens wird in der Begründung unter 6.12. ergänzt.</p>
<p>Im Rahmen einer Baugenehmigung für ei-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>nen Neubau des Hotel Seehof vom 28.02.2003 wurden damals für die maßgeblichen Immissionsort ebenfalls zum größten Teil Immissionsrichtwerte für MI festgelegt. Für die Immissionsorte Marienstraße 6 und Schloßstraße 8 wurde für die Nachtzeit allerdings ein Mischwert von 43 dB(A) festgesetzt, um die heterogene Nutzungsverteilung in diesem Bereich zu berücksichtigen. Aufgrund der Geschäfte, Wohnbebauung und Hotelbetriebe (inkl. Gastronomie) sowie auch durch die Schiffsanlegestelle ist das Gebiet insbesondere in den Sommermonaten von Betriebsamkeit und touristischer Nutzung geprägt. Andererseits gehen von einigen der Gewerbebetriebe in den Nachtstunden keine wesentlichen Emissionen mehr aus. Daher wurde hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit damals zwischen Tag- und Nachtzeit unterschieden. Tagsüber wurde die Schutzwürdigkeit eines MI angesetzt. Da das Gebiet auch in den Abendstunden bis in die Nachtzeit hinein durch die Hotelbetriebe, die Gaststätte mit Freiflächennutzung und entsprechende touristische Besucherströme geprägt ist, wurde nachts nicht von der Schutzwürdigkeit eines WA ausgegangen, sondern ein Mischwert (43 dB(A)) festgesetzt. Die Immissionsorte Marienstraße 8 und 10 wurden damals nicht aufgenommen, wären aber genauso zu beurteilen.</p> <p><b>Der Hotelnutzung wurden an den o.g. Immissionsorten damals die vollen Immissionsrichtwerte zugestanden, bzw. nachts der volle Mischwert von 43 dB(A). Insofern stellt die jetzige Festlegung eines um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertes für MI von 39 dB(A) nachts für die genannten Immissionsorte schalltechnisch eine Verbesserung dar.</b></p>	<p>→ Verweis auf schalltechnische Verbesserung wird in der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit berücksichtigt.</p>
<p>Möchte die Gemeinde jedoch die Immissionsorte Marienstraße 6-10 und die Schloßstraße 8 als WB (besonderes Wohngebiet) einstufen, wie dies in Ziffer 3.2.2 der Begründung beschrieben ist, dann würden gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 die Orientierungswerte für WB gelten, die 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts betragen. In diesem Fall sollte eine Aussage des Gutachters eingeholt werden, inwieweit in der Nachtzeit an den genannten Immissionsor-</p>	<p>Eine Einstufung als WB (besonderes Wohngebiet) ist weder erwünscht noch vorgesehen. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf eine telefonische Auskunft der UIB vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde. Der Absatz in der Begründung unter Ziffer 3.2.2 wird gestrichen.</p>

<p>ten eine konkrete Vorbelastung zu berücksichtigen ist, damit sichergestellt ist, dass die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Hotel) den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nicht überschreitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterhin wurde die Nutzung der Fußgängerpromenade für öffentliche Veranstaltungen untersucht. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass diese in der Tageszeit möglich sind, in der Nachtzeit jedoch kritisch bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen. Grundsätzlich jedoch sind öffentliche Veranstaltungen im Planumgriff möglich, die genauen Bedingungen müssen dann im Einzelfall ermittelt und festgelegt werden.</li> </ul>	
<p>2. Der Gemeinde wird dringend nahegelegt, den Hinweis 6.7.3, 2. Absatz zu streichen. Eine Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde gemäß Nr. 6.4 TA Lärm ist nur möglich, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.</p> <p>Würde man den Beginn der Nachtzeit auf 23.00 Uhr verschieben, so verlängert sie sich bis 07.00 Uhr. Damit sind morgendliche Anlieferungen bei Bäckereien, Gastronomie, o.ä. i.d.R. nicht mehr möglich, da bis 07.00 Uhr die strengen Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit gelten. Eine Verschiebung der Nachtzeit ist grundsätzlich sehr kritisch zu sehen und genau auf den Einzelfall abzustimmen. Auch die Evangelische Akademie und andere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung müssten zusichern, dass bei ihnen vor 07.00 Uhr keine lärmenden Tätigkeiten stattfinden. Wir weisen darauf hin, dass eine angestrebte Nachtzeitverschiebung beim Nordbad gerichtlich scheitert ist.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Der Hinweis 6.7.2. Absatz 2 wird gestrichen. Eine mögliche Verschiebung der Nachtzeit auf 23:00 Uhr kann ggf. im Rahmen einer Gaststättenkonzession bei entspr. schalltechnischem Nachweis beantragt werden und wird nicht im Rahmen des Bauleitverfahrens geklärt.</p>
<p>3. Hinweis 6.7.4 ist nicht ganz korrekt. Die im Plan schraffierten Flächen entsprechen den schwarz umrandeten Flächen in An-</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt, der Hinweis entspr. dem Vorschlag der UIB wird korrigiert.</p>

<p>hang A, S. 5 der schalltechnischen Untersuchung. Diese stellen die Flächen dar, in denen in der Nachtzeit, d.h. nach 22.00 Uhr noch eine Außengastronomie unter den in der Untersuchung abgebildeten Bedingungen (reduzierte Belegungsdichte mit nicht mehr als 40 Personen und ein Einwirken des Betreibers auf die Lautstärke der Kommunikation) möglich ist. Der Gemeinde wird empfohlen, den Hinweis zu streichen, da im Baugenehmigungsverfahren gemäß Hinweis 6.7.2 eine schalltechnische Untersuchung für die konkrete Planung zu erstellen ist. Soll der Hinweis bestehen bleiben, muss es richtigerweise heißen:</p> <p><i>„Mögliche Flächen für die Außengastronomie (Freischank- und Verzehrflächen für Gastronomie) in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) mit einer Begrenzung der Gästezahl auf 40 Personen je Außenbereich; siehe hierzu auch die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 15.03.2021.“</i></p>	
<p>4. In Ziffer 6.12 der Begründung sollten noch die Bericht Nummer und das Datum der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung genannt werden.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt, Nummer und Datum der schalltechnischen Untersuchung werden in der Begründung unter 6.12. ergänzt.</p>

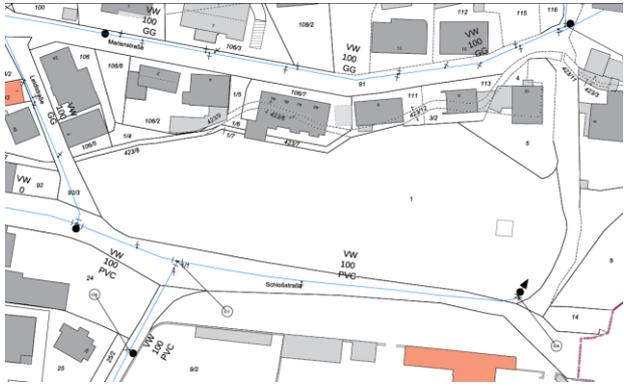
#### **Staatliches Bauamt Weilheim; Schreiben vom 04.05.2021**

<p>Es wird jedoch dringend angeraten bei der Planung des Ausbaus der Hauptstraße den Einmündungsbereich der Schloßstraße so zu planen, dass ein Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw bei beengten Verhältnissen möglich ist. Dies gilt insoweit auch, da über die Schloßstraße private Boote an den See transportiert werden. Die Sichtverhältnisse an der Einmündung in Richtung Süden entsprechen nicht den Richtlinien. Es sind aktuell jedoch keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit bekannt. Die Situation müsste beobachtet werden.</p>	<p>Die bauliche Ausführung des Kreuzungsbereiches Hauptstraße / Schloßstraße wird mitunter durch die straßenraumbegleitende Bebauung und durch die privaten Grundbesitzverhältnisse definiert. Auf Grund dessen können die bestehenden Verhältnisse im Kreuzungsbereich – auch bei einer Umgestaltung der Hauptstraße – nicht allumfänglich richtlinienkonform hergestellt werden.</p> <p>Im Zuge des Planungsprozesses der Hauptstraße wird versucht, die bestehende Situation zu verbessern.</p> <p>Die Straßenraumbreite der Schloßstraße erlaubt den Begegnungsfall Pkw / Lkw.</p>
---	--

#### **Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 04.05.2021**

<p>Von Seiten der Polizei ergeben sich folgende Anmerkungen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs zur Verdeutlichung der Aufenthaltsfunktion wird ausdrücklich begrüßt. Hier ist zu beachten, dass keinerlei Unterscheidung zwischen „Fahrbahn“ und „Gehweg“ erfolgen darf, sondern es sich um eine niveaugleiche Fläche handelt. Ein Parken in diesem Bereich wäre dann nicht mehr zulässig, dies dürfe aber auch der planerischen Intention entsprechen. Zu überlegen wäre, den verkehrsberuhigten Bereich bis zur Einmündung in die Marienstraße weiterzuführen. Dies ist jedoch nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>In Teilen widersprechen muss ich jedoch der verkehrsplanerischen Bewertung. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist durch die vorgegebene Einhausung nicht als völlig unkritisch zu bewerten. Hier ist darauf zu achten, dass ausfahrende Fahrzeugführer problemlos die Möglichkeit haben, von dem aus Richtung der Bootslande kommenden Verkehr Kenntnis zu nehmen. Bei entsprechender Bauweise dürfte das mit dem Außenspiegel möglich sein. Es sollte zudem vermieden werden, dass wartende Fahrzeuge vor der Rampe den Verkehr auf der Schloßstraße beeinträchtigen.</li> </ul>	<p>Siehe Abwägung StN Verkehrswesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausfahrt aus der Schloßstraße in die St2063 ist derzeit nur nach rechts möglich. Bereits jetzt muss der Fahrzeugführer in der Regel einen gegenüber der Einmündung angebrachten Verkehrsspiegel nutzen. Da mit Abschluss der Bebauung ein, wenn auch nur leicht, stärkeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wäre zu überlegen, beim Umbau der Hauptstraße die Sichtbeziehungen zu optimieren.</li> </ul>	<p>Siehe Abwägung StN Staatliches Bauamt Weilheim.</p>

## Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 03.05.2021

<p>1. Löschwasserversorgung 1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme</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>1. In der Schloßstraße befinden sich zwei Unterflurhydranten zur Löschwasserentnahme:</p> <p>Schloßstr. UH Nr.154 = Vordruck 6,5 bar; 78m<sup>3</sup>/h (Im Zuge der Kanalerneuerung einige Meter nach Westen in die Schloßstraße verlegt)</p> <p>Schloßstr./Leidlstr. UH, Nr.155 = Vordruck 6,2 Bar, 112m<sup>3</sup>/h</p>  <p>Die Angaben zur Löschwasserversorgung werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Eine detaillierte Ermittlung des Löschwasserbedarfs und dessen Sicherstellung kann nur im Rahmen eines Brandschutznachweises als Teil der Antragsunterlagen auf Baugenehmigung erbracht werden.</p>
<p>2. Erschließung 2.1 Sonderbauten</p> <p>Der Kreisbrandinspektion Starnberg ist bewusst, dass die brandschutztechnischen Belange von Sonderbauten nicht in einem Bebauungsplan planerisch darstellbar sind und diese auf Grund dessen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend beurteilt werden können. Wir verweisen daher auf eine abschließende Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Wir weisen jedoch bereits jetzt darauf hin, dass bei Sonderbauten Feuerwehrflächen (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über</p>	<p>2. Als Aufstellflächen für die Feuerwehr dient die südliche Fußgänger-Promenade. Diese ist an der schmalsten Stelle (Haus B und mögliche TG-Rampe) mind. 8 m breit. Bei der Planung der Fußgänger-Promenade sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr einzuhalten und entsprechend im Rahmen des Brandschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>

<p>die Flächen für die Feuerwehr“) i. d. R. Auf Grund der Nutzung erforderlich sind. Wir empfehlen diese Flächen gem. DIN 14090 bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen, um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine erneute Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen.</p>	
<p>3. Zweiter Flucht und Rettungsweg 3.1 Sonderbauten Wir weisen darauf hin, dass die Sicherstellung des zweiten Flucht und Rettungsweges für nicht ebenerdige Geschosse von Sonderbauten gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 nicht mehr über Rettungsgeräte der Feuerwehr (tragbare Leitern, Hubrettungsfahrzeuge) auf Grund der zu erwartenden Personenzahlen erfolgen kann. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist baulich herzustellen. Wir empfehlen, entsprechende Auflagen als „textlichen Hinweis“ aufzunehmen.</p>	<p>3. Zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges ermöglicht der Bebauungsplan zwischen den Gebäudeabschnitten B, C und D Verbindungsbauten. So kann der notwendige Treppenraum des jeweils anderen Gebäudeabschnitts als zweiter baulicher Rettungsweg dienen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein detailliertes Rettungswegekonzept als Teil des Brandschutznachweises zu erbringen.</p>

**Gesundheitsamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 29.04.2021**

<p>Das Planungsgebiet umfasst keine uns bekannten ausgewiesenen bzw. beantragten Trinkwasserschutzgebiete sowie Quellen und Brunnen.</p> <p>In der Satzung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass die Fläche über die angrenzende öffentliche Straße verkehrlich und technisch erschlossen werden kann. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Versorgung mit Energie‘ und Telekommunikation sind vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie, folgenden Punkt in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: <i>Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.</i></p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>
--	---

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

### Herr Rechtsanwalt Dr. Martin Schröder, Schreiben vom 01.06.2021

Ich zeige an, dass mich Frau Doris Bodemann-Groh (Leidlstr. 2, 82327 Tutzing) mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbepauungsplan 7 „Seehof“ (im Folgenden: Bebauungsplan „Seehof“) beauftragt hat. Eine Originalvollmacht füge ich diesem Schriftsatz bei.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin nehme ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seehof“ und zu den weiteren Unterlagen, die die Gemeinde Tutzing in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) offengelegt hat, Stellung.

Das von der Gemeinde mit dem Bebauungsplan „Seehof“ verfolgte, grundlegende Ziel, das angestammte Seehof-Gelände wieder einer Hotelnutzung zuzuführen, wird nicht abgelehnt. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Seehof“ und die mit ihm ausgelegten Unterlagen finden jedoch keine Zustimmung. Sie leiden an durchgreifenden Mängeln und Widersprüchen.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO ist für die vorgesehenen Nutzungen unzulässig. Wesentliche Konflikte, die das geplante Vorhaben auslösen würde, scheint die Gemeinde bisher nicht bedacht zu haben. Abgelehnt wird insbesondere die Planung des Baufensters für das Gebäude A (SO 1), das als Gewerbe- und Wohngebäude einen Fremdkörper darstellt, der meine Mandantin besonders beeinträchtigt.

Im Einzelnen:

### 1. Von dem Bebauungsplan „Seehof“ beeinträchtigte Rechte von Frau Bodemann-Groh

<p>a) Grundeigentum Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flur Nr. 106/5 (Gemarkung Tutzing) mit der Postanschrift Leidlstraße 2, 82327 Tutzing. Das Grundstück mit einer Fläche von 188 m<sup>2</sup> ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude (Grundfläche: 106 m<sup>2</sup>), das von meiner Mandantin selbst genutzt wird. Das Gebäude, Baujahr 1872, wurde mehrfach, zuletzt im Jahr 2006 renoviert. Es verfügt über eine gehobene Ausstattung und eine Terrasse an der Südseite.</p> <p>Meine Mandantin ist ferner Eigentümerin des Grundstücks Flur Nr. 94 (Gemarkung Tutzing), Postanschrift Hauptstraße 48, 82327 Tutzing. Die Fläche dieses Grund-</p>	Kenntnisnahme
---	---------------

<p>stücks beträgt 308 m<sup>2</sup>. Bebaut ist das Grundstück mit einem im Jahre 1865 errichteten Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus auf dem Anwesen Hauptstraße 48 wird derzeit renoviert und ist zur Vermietung vorgesehen.</p>	
<p>b) Wesentliche Beeinträchtigungen  aa) Der entworfene Bebauungsplan beeinträchtigt das Grundeigentum meiner Mandantin (Art. 14 Abs. 1 GG). Das geplante Gebäude A wird das von meiner Mandantin selbst bewohnte Haus auf ihrem Grundstück Flur Nr. 106/5 (Gemarkung Tutzing) wesentlich verschatten und gegen den Starnberger See hin abriegeln.</p> <p>Erwartungsgemäß wird das Vorhaben auch dazu führen, dass nicht nur die Leidlstraße, sondern auch die Marien- und Schloßstraße von parkenden Fahrzeugen belegt werden, so dass die Erschließungsfunktion dieser Straßen für die Grundstücke meiner Mandantin leidet.</p>	<p>Die Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt. Parkverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist ggf. ordnungsrechtlich zu regeln (Beschilderung) und durch Vollzugsbehörden (Polizei) zu kontrollieren.</p>
<p>bb) Der Betrieb des geplanten Vorhabens wird die Anwesen meiner Mandantin voraussichtlich mit Lärm beaufschlagen, der die Schwelle der Zumutbarkeit überschreitet. Die ausgedehnte gastronomische Nutzung, die der Entwurf des Bebauungsplans im Außenbereich vorsieht, sowie das weite Spektrum der vorgesehenen Nutzungen, die von der Unterbringung Geschäftsreisender bis zu Hochzeiten und Kulturveranstaltungen reicht, tragen dazu bei. Der zu erwartende Lärm dürfte insbesondere wegen der Impuls- und Informationshaltigkeit (z.B. bei Hochzeiten, Kulturveranstaltungen) und wegen zu erwartender Tonhaltigkeit (z. B. durch haustechnische Anlagen) besonders störend sein. Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM vom 05.03.2021 unterschätzt die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem geplanten Vorhaben.</p> <p>Die groß angelegte Gastronomie, die Teil des geplanten Vorhabens ist, verlangt entsprechend dimensionierte Küchen mit umfangreichen Be- und Entlüftungsanlagen, die zu erheblichen Geruchs- und anderen Luftschadstoffimmissionen auf den Grund-</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM vom 05.03.2021 zeigt, dass die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen eingehalten werden.</p> <p>Bereits in der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde die Gebietseinstufung MI vorgenommen und im nördlichen Bereich (Marienstraße/Leidlstraße) so festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans behält sowohl die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr und damit die Gebietseinstufung MI bei. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbartschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde.</p> <p>Die UIB folgt der Gebietseinstufung MI weiterhin, siehe Stellungnahme:  <i>Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel. [...]</i></p>

<p>stücken meiner Mandantin führen werden.</p> <p>Die massive Zunahme des Pkw- und Busverkehrs in der Leidlstraße, der Schloß- und Marienstraße sowie die vorhabenbedingten Verkehrsflussbehinderungen auf der Hauptstraße, die von dem Betrieb des geplanten Vorhabens voraussichtlich verursacht werden, werden zur Lärm- und Geruchsbelastung der Grundstücke meiner Mandantin beitragen.</p> <p>Das Vorhaben beeinträchtigt dadurch auch Leben und Gesundheit meiner Mandantin (Art. 2 Abs. 28.1 GG).</p>	<p><i>Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts. Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).</i></p> <p>Für den Gastronomiebetrieb und die dazugehörige Haustechnik (Be- und Entlüftung, Filteranlagen, etc.) gelten die gesetzlichen Vorgaben.</p>
<p>cc) In der Bauphase wird die Errichtung der geplanten Gebäude, insbesondere der großen Tiefgarage eine umfangreiche Baugrubenverbauung und Bauwasserhaltung erforderlich machen, die die hydrologischen Verhältnisse auch auf den angrenzenden Grundstücken meiner Mandantin verändern wird. Angesichts der labilen Baugrundverhältnisse ist zu befürchten, dass die Baugrundstabilität verändert wird und Schäden an den Gebäuden meiner Mandantin eintreten.</p>	<p>Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p> <p>Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen 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.</p>
<p>dd) Die Lage der Grundstücke meiner Mandantin ist hervorragend. Der hohe Wert der Grundstücke meiner Mandantin wird durch das geplante Vorhaben voraussichtlich erheblich vermindert werden.</p>	<p>Die befürchtete Wertminderung wäre, wenn überhaupt, planerisch bereits durch den Bebauungsplan Nr. 35 eingetreten. Dieser Bebauungsplan ist auch gegenüber dem Einwendungsführer rechtswirksam. Die beabsichtigte Planänderung bewirkt keine Verschlechterung dieser Situation. Im Übrigen stellt die befürchtete Wertentwicklung eines dem Plangebiet benachbarten Grundstückes keinen Belang dar, der in der Abwägung gegenüber den planstützenden Belangen mit Vorrang ausgestattet wäre.</p>

## II. Wesentliche Mängel des Bebauungsplanentwurfs und der ausgelegten Unterlagen

<p><b>1. Unzulässigkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO</b></p> <p>Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets ist gem. § 11 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sich die vorgesehenen Nutzungen von den zulässigen Nutzungen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Voraussetzung liegt nicht vor. Die in Nr. 2 des Satzungsentwurfs vorgesehenen Nutzungen sind sämtlich in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) allgemein zulässig (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 12.01.2021, 8 C 10362720.OVG, BeckRS 2021, 965 m.w.N.)</p> <p>Die denkbare Erwägung, nur die Festsetzung eines Sondergebietes sichere das Gebäude A dauerhaft vor einer Umnutzung in eine allgemeine, nicht mehr zweckgebundene Wohnnutzung, rechtfertigt die Festsetzung eines Sondergebiets nicht (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.08.2001, 1 MN 2456/01, NVwZ 2002, S. 109/110).</p>	<p>1. Im Bebauungsplan Nr. 35 wurde das jetzige Plangebiet bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr“ festgesetzt. Der Standort wurde seit Jahrzehnten als Hotel genutzt. An dieser historisch verankerten Nutzung möchte die Gemeinde auch zukünftig festhalten. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Tutzing, bekannt gemacht am 19.01.1996, stellt im Bereich des Plangebietes ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dar.</p>
<p><b>2. Unzulässigkeit des geplanten Baufensters für das Gebäude A</b></p> <p>a) Der Entwurf des Bebauungsplans „Seehof“ sieht südöstlich des meiner Mandantin gehörenden Anwesens Leidlstraße 2 ein Baufenster für das Gebäude A vor, das auf rund 6 m (Abstand abgegriffen aus der Planzeichnung) an das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Anwesen Leidlstraße 2 heranreicht. Der First des Gebäudes A soll nach dem Planentwurf in Nord-Süd-Richtung orientiert sein. Mit einer Breite von 18 m und einer Firsthöhe von 10,9 m über Geländeoberkante würde es das von meiner Mandantin bewohnte Haus überragen, wesentlich verschatten und gegen den Starnberger See hin abriegeln.</p>	<p>2. Auch das Haus A hält zu den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen ein. Der Nachbarschutz ist damit hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und sozialem Abstand ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Haus Leidlstraße Nr. 2 hält dagegen den Mindestabstand von 3 m zur Fl. Nr. 1/4 nicht ein. Eine Abstandsflächenübernahme liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.</p>
<p>b) Gemessen an der städtebaulichen Konzeption und den Planungszielen der Gemeinde Tutzing, die auf den Seiten 3f. der ausgelegten Begründung beschrieben sind, fehlt der Festsetzung des Baufensters für</p>	<p>Die festgesetzten Anlagen stellen ein Nutzungsensemble dar, das dem Betreiber / Bauherrn verschiedene Schwerpunktsetzungen für den Hotelbetrieb und Nutzungen mit positiven Synergieeffekten für den Fremden-</p>

das Gebäude A die städtebauliche Erforderlichkeit, denn es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das mit den Planungszielen nichts zu tun hat. Die Festsetzung dieses Baufensters ist unzulässig.

Daran ändert auch die Festsetzung unter Ziff. 2.3 der entworfenen Satzung nichts. Danach sollen im EG des Gebäudes A neben Gastronomie, Einrichtungen des Fremdenverkehrs, medizinischen und kosmetischen Einrichtungen, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe auch „öffentlich zugängliche Hotelnutzungen (z.B. Rezeption, Lobby, Tagungsräume Hotelgastronomie etc.)“ zulässig sein. In den übrigen Bereichen des Gebäudes A, so die entworfene Festsetzung unter Ziff. 2.4 der Satzung, soll allein Wohnen für Mitarbeiter erlaubt sein.

Die entworfene Festsetzung unter Ziff. 2.3 der Satzung, wonach im EG des Gebäudes A „öffentlich zugängliche Hotelnutzungen“ stattfinden sollen, widerspricht der Begründung des Bebauungsplans (Seiten 24-27), die im EG des Gebäudes A Ladenflächen von 154 m<sup>2</sup> und ein Treppenhaus vorsieht. Das Gebäude A ist von dem aus drei zusammenhängenden Baukörpern (Gebäude B bis D) bestehenden Hotelkomplex durch einen Weg getrennt. Die Andienungszone für den Hotelkomplex ist auf der Westseite des Gebäudes B geplant, wodurch der Hotelkomplex auch funktional nach Westen hin abgeschlossen wird. Lobby und Empfang oder andere öffentlich zugängliche Hotelnutzungen erwarten die Gäste (selbstverständlich) nicht in dem abgetrennten Gebäude A, sondern in dem Haupthaus D des Hotelkomplexes, wo sie nach der Abb. 23 (Seite 24) der Begründung auch eingezeichnet sind.

Ausdrücklich erklärt die Begründung auf Seite 21:

*„In einem abgerückten zweigeschossigen Gebäude im Westen an der Leidlstraße soll im Erdgeschoss ebenfalls ein Ladengeschäft oder eine ähnliche Nutzung für die Öffentlichkeit untergebracht werden. Im Ober- und Dachgeschoss, soll die Möglichkeit für Mitarbeiterwohnungen des Hotels geschaffen werden.“*

Die Festsetzung „öffentlich zugänglicher

verkehr ermöglicht. So sind für die Erdgeschosszone von Haus A verschiedene Nutzungen zulässig, die zu einer Belebung des Fußgänger-Boulevards und damit auch zur Attraktivität des Hotelbetriebs beitragen.

Wichtiger Teil der Nutzungskonzeption für das Hotel ist auch Wohnen für Mitarbeiter anzubieten, da im angespannten Wohnungsmarkt im Landkreis Starnberg das Angebot von Mitarbeiterwohnungen ein entscheidender Wettbewerbsvorteil für die Gewinnung von (Fach-) Personal ist.

Räumlich leitet Haus A den Beginn des Fußgänger-Boulevard am Knotenpunkt Leidl-/Schloßstraße ein. Durch die Ost-/Westorientierung bildet es einen aufgelockerten Übergang zu den folgenden Gebäudeabschnitten von Haus B, C und D. Die reduzierte Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von nur 7,8 m schafft einen harmonischen Übergang von den Bestandsgebäuden an der Leidlstraße zur neuen Bebauung entlang des Fußgänger-Boulevards.

Der Einwand der mangelnden städtebaulichen Erforderlichkeit von Haus A ist daher nicht nachvollziehbar.

Die planungsrechtliche Zuweisung „Wohnen Mitarbeiter“ ordnet sich der planungsrechtlich vorgegebenen Nutzung des Hauses A als Hotel unter.

<p><i>Hotelnutzungen</i>“ im EG des Gebäudes A ist offenkundig funktionslos und damit unzulässig. Sie ist vorgeschoben, um dem Gebäude A den Anschein zu verleihen, es trage zur geplanten Hotelnutzung des Seehofareals bei.</p> <p>Gleiches gilt für die Festsetzung unter Ziff. 2.4 der entworfenen Satzung, die nur <i>„Wohnen für Hotelmitarbeiter“</i> zulassen soll. Diese Festsetzung will die Zulässigkeit der Wohnnutzung davon abhängig machen, dass der Wohnende „Hotelmitarbeiter“ ist. Diese Bestimmung ist bereits unbestimmt, weil „das Hotel“ keine natürliche oder juristische Person ist, die Arbeit- oder Auftraggeber sein kann. Jedenfalls aber setzt der Begriff des „Hotelmitarbeiters“ voraus, dass der in Gebäude A Wohnende ein individuelles Sonderrechtsverhältnis zum „Hotel“ hat. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung von besonderen subjektiven Rechtsverhältnissen der Nutzer abhängig zu machen, ist — von wenigen, hier nicht vorliegenden Ausnahmen abgesehen - unzulässig.</p>	
<p>c) Das geplante Gebäude A soll im Nordwesten den Bareislgraben überbauen. Der Bareislgraben fließt durch die Gemeinde Tutzing und ist ein Gewässer II. Ordnung mit ausgeprägtem Wildbachcharakter. Er verläuft im Mittellauf in einem tief eingeschnittenen geologisch labilen Einzugsgebiet aus mergeligen Sedimenten der Würmeiszeit. Ergiebige Geschiebeherde und sehr viel Schwemmholz bilden erhebliche potentielle Gefahrenquellen. Im Jahr 2018 wurde deshalb eine vier Meter hohe Geschiebe- und Schwemmholzurückhaltesperre am Bareislgraben errichtet (vgl. IB Kokai, <a href="http://www.ib-kokai.de/geschiebesperre-am-bareislgraben-fertig-gestellt/">www.ib-kokai.de/geschiebesperre-am-bareislgraben-fertig-gestellt/</a> sowie <a href="http://www.ib-kokai.de/geschiebesperre-am-bareislgraben-in-tutzing/">www.ib-kokai.de/geschiebesperre-am-bareislgraben-in-tutzing/</a> , zuletzt aufgesucht am 31.05.2021).</p> <p>Die Unterhaltung des Bareislgrabens ist daher von hervorgehobener Bedeutung. Die geplante zusätzliche Überbauung des Bareislgrabens durch das Gebäude A ist unzulässig, weil sie die Unterhaltung des Gewässers, das in der betreffenden Strecke verrohrt ist, wesentlich erschwert.</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 35 wurde der Bareislgraben durch den festgesetzten Bestand im Nordwesten der Fl. Nr. 1 und 1/4 bereits überbaut. Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine deutliche Reduktion der ursprünglichen Überbauung auf einen kleinen Teilbereich der Fl. Nr. 423/8 vor. Damit werden die Unterhaltungsmöglichkeiten des Gewässers erheblich verbessert.</p> <p>Die Gemeinde wird darüber hinaus die zukünftige Unterhaltung und die damit verbundene Zugänglichkeit vertraglich mit dem Grundstückseigentümer regeln.</p>

<p>d) Zu Recht stuft die Begründung des Bebauungsplans (Seite 11) die über 100 Jahre alte Kastanie im Westen des Plangebiets an der Leidlstraße (Baum Nr. I) als ortsbildprägend ein und zählt sie zum erhaltenswerten Baumbestand.</p> <p>Dennoch wird das Baufenster für das Gebäude A bis unmittelbar an den Kronenbereich dieses Baumes herangeplant. Wollte ein Bauherr dieses Baufenster vollständig nutzen, müsste er eine Baugrube ausheben, die den Baum Nr. 1 beschädigt. Zum Schutz des Baumes Nr. 1 ist sind die Baugrenzen für das Gebäude A von diesem Baum abzurücken.</p>	<p>Die Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt um das Landschaftsbild zu erhalten. Es wird auf die Vorgaben der DIN 18920 verwiesen, die Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen in der Nähe von Baumaßnahmen vorschreibt. In diesem Fall ist ein senkrechter Verbau der Baugrube und die Errichtung eines Wurzelschutzvorhanges empfohlen.</p>
<p><b>3. Ungeklärte und mangelhafte verkehrliche Erschließung des Plangebiets, widersprüchliche Angaben</b></p> <p>a) Geplant ist ein Hotel gehobener Qualität (3 bis 4 Sterne, S. 22 der Begründung). Auf Seite 28 erklärt die Begründung des Bebauungsplans, oberirdische Kurzparkplätze seien „zwingend erforderlich für PKW An- und Abreise Hotelgäste (sic), für Taxis (Ein-/Ausstieg Busgruppen)“.</p> <p>Auf Seite 49 der Begründung ist folgendes zu lesen:</p> <p><i>„Der Bereich zwischen der Schlossstraße und der neuen bebauung im Norden des Plangebietes ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerpromenade gekennzeichnet. Die Fußgängerpromenade ist ausschließlich für die Nutzung durch Fußgänger bestimmt, hiervon ausgenommen ist der Lieferverkehr für Hotel, Gastronomie und Einzelhandel, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Nutzung durch Rettungs-, Reinigungs- und Müllfahrzeuge. Die Anlieferung für das Hotel, Gastronomie und Einzelhandel soll von Süden über die Fußgängerpromenade erfolgen. Damit wird darauf geachtet, dass die Wohnbebauung an der Marienstraße keine schalltechnische Beeinträchtigung durch Lieferverkehr erfährt (siehe hierzu auch Punkt 6.11. und die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung).“</i></p> <p>Eine Hotelvorfahrt, die geeignet ist für PKW</p>	<p>Der Abstand zwischen den offenen Stellplätzen an der Schloßstraße bis zur südlichen Gebäudekante des Hotels beträgt senkrecht gemessen max. 15,5 m. Eine sog. Hotelvorfahrt ist kein erforderliches Ausstattungsmerkmal für einen modernen und zeitgemäßen Hotelbetrieb. Mit personellen und organisatorischen Lösungen kann allen Hotelgästen auch ohne Hotelvorfahrt eine unbeschwerte und barrierefreie An- und Abreise ermöglicht werden. Der Einwand der mangelhaften Erschließung ist nicht nachvollziehbar.</p>

<p>und Busse, die von der Begründung des Bebauungsplans selbst gefordert wird, sucht man in der entworfenen Planzeichnung vergeblich. Es bleibt offen, wie Gäste, die mit dem Bus anreisen, den Hoteleingang erreichen sollen. Gleiches gilt für Gäste, die mit dem Taxi oder mit dem PKW kommen. Die Autoren des Bebauungsplans scheinen die Hotelvorfahrt vergessen zu haben.</p>	
<p>b) Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM vom 05.03.2021 erklärt auf Seite 22, zwischen den Gebäuden A und B führe die Mariengasse, die als für Kfz befahrbarer Privatweg die Schloßstraße mit der Marienstraße verbinde. Auf Seite 23 erläutern die Schallgutachter sodann, die Ladezone des Hotels im nordwestlichen Bereich von Gebäude B befindet sich im Freien mit Erschließung über die Mariengasse. In Anhang A, Seite 5, des Schallgutachtens ist die „Mariengasse“ von der Marienstraße im Norden bis zur Schloßstraße im Süden als Linienquelle dargestellt.</p> <p>Offenbar hat man vergessen, den Schallgutachtern die Behauptung mitzuteilen, dass sämtlicher Liefer- und sonstiger Funktionsverkehr von Süden aus, über die Schloßstraße erfolgen soll.</p> <p>Die Behauptung in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs, dass sämtlicher Liefer- und sonstiger Funktionsverkehr von Süden aus über die Fußgängerpromenade, die auch für Veranstaltungen (z.B. Christkindlmärkte, S. 52 der Begründung) gedacht ist, stattfinden soll, erscheint realitätsfremd und unplausibel.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch mit einer Anlieferung an der Mariengasse der erforderliche Schallschutz an den anschließenden Gebäuden eingehalten werden kann. Aus Gründen des Nachbarschutzes soll jedoch auf eine Anlieferung von der Mariengasse nördlich des Hotelgebäudes gänzlich verzichtet werden. Dem Einwand kann daher nachgekommen werden.</p>
<p>c) Die verkehrliche und technische Erschließung, so die Begründung auf Seite 10, erfolgt über die Schloßstraße. Über die Einmündung von der Hauptstraße werde der Verkehr für das zukünftige Hotel in die Schloßstraße gelenkt. Überraschenderweise findet sich sodann auf Seite 49 der Begründung die Aussage, die Verkehrsererschließung erfolge</p> <p>„über die öffentlichen Verkehrsflächen im Westen und Süden (Schloss- und Leidlstra-</p>	<p>Die Leidlstraße ist im nördlichen Teilbereich (von der Marienstraße) nur für Fußgänger zugänglich (außerhalb Plangebiet). Im Süden ist die Leidlstraße auch für den PKW-Verkehr zugänglich, um die Erschließung für die Anwohner in diesem Bereich zu gewährleisten.</p> <p>Die Fl. Nr. 1 ist daher über die öffentlichen Verkehrsflächen der Leidl- und Schloßstraße verkehrlich erschlossen, die technische Erschließung erfolgt über die Schloßstraße.</p>

<p>ße“. (Hervorhebung durch den Verfasser)</p> <p>Offenbar konnten die Verfasser der ausgelegten Unterlagen bisher selbst grundlegende Fragen Erschließung nicht klären.</p> <p>Dafür spricht auch, dass der Gehalt der ausgelegten „Bewertung des Bebauungsplanentwurfs „Seehofareal Tutzing“ aus verkehrsplanerischer Sicht“ (Neudert) vom 01.04.2021 gegen Null geht.</p>	<p>Dieser Sachverhalt wird in der Begründung klargestellt.</p>
<p>d) Völlig ungeklärt ist, ob und wie die Schloßstraße den kumulierten Verkehr aus dem geplanten Projekt (mit 400 oder mehr Gastronomiegästen und 150 oder mehr Übernachtungsgästen sowie Kunden der geplanten Läden und der weiteren Dienstleistungsbetriebe) und der evangelischen Akademie insbesondere zu Stoßzeiten bewältigen soll.</p>	<p>Nachdem die Außenstellplätze und die Stellplätze im Bereich der Tiefgarage reglementiert sind, können hier „zu Stoßzeiten“ keine 550+ - Fahrzeuge die Schloßstraße befahren. Für die durch die vorgegebene Stellplatzanzahl induzierten Fahrbewegungen ist die Schloßstraße ausreichend.</p>
<p><b>4. Ungelöstes Problem des ruhenden Verkehrs (Parkplätze)</b></p> <p>a) Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze auf Seite 46 der Begründung unterschätzt den Stellplatzbedarf des geplanten Vorhabens bei weitem. Diese Berechnung setzt für die Gastronomie in den Teilgebieten SO1 und SO2 lediglich 100 m<sup>2</sup> Gastfläche und einen Bedarf von 10 Stellplätzen an.</p> <p>Dieser Ansatz ist nicht nachvollziehbar. Bereits die Abb. 23 (Seite 24) der Begründung geht allein für das Haus D von 283 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche <u>im Gebäude</u> aus. Die schalltechnische Untersuchung von Müller BBM (Seite 26) rechnet zusätzlich mit 200 Gästen in der Außengastronomie des SO2. Allein die Gastronomie im Teilgebiet SO2 dürfte damit einen Bedarf in der Größenordnung von 100 Stellplätzen verursachen.</p> <p>Für die Gastronomie am See berechnet die Begründung auf Seite 46 einen Bedarf von 7 Stellplätzen. Die schalltechnische Untersuchung von Müller BBM (Seite 26) rechnet hier mit <u>200 Gästen</u> in der Außengastronomie des SO3 („Pavillon“). Es bleibt das Geheimnis der Verfasser der Begründung, wie</p>	<p>4. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellV festzusetzen. Lediglich im Bereich der Mitarbeiterwohnungen und der Gastronomie am See wurde der Stellplatzschlüssel gegenüber der GaStellV geringfügig reduziert:</p> <p>a) Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt, da es sich um eher kleine Wohnungen für Einzelpersonen handelt und durch die günstige Lage in Bezug auf den Arbeitsplatz und den öffentlichen Nahverkehr nicht davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt.</p> <p>b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) ist insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv, auch hier ist mit einer geringeren KFZ-Nutzung zu rechnen.</p> <p>Würde die Gemeinde einen höheren Stellplatzschlüssel fordern, würde auch das Verkehrsaufkommen in der Marienstraße erhöht. Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels und der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen (vor allem im Ortszentrum) möglichst gering gehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden.</p>

diese 200 Gäste in sieben Fahrzeugen kommen und gehen sollten, selbst wenn man davon ausgeht, dass ein Teil dieser Gäste mit dem Schiff oder auf andere Weise nach Tutzing und zum Seeufer gelangt.

Nach der Abb. 23 (Seite 24) der Begründung ist im Plangebiet mit Ladenflächen von 432 m<sup>2</sup> zu rechnen und damit mit einem Bedarf von mindestens 11 Stellplätzen für den Einzelhandel. Dennoch geht die Berechnung des Stellplatzbedarfs auf Seite 46 der Begründung von nur von 5 Stellplätzen aus, die für den geplanten Einzelhandel erforderlich sind.

Das Hotel soll auch Konferenzräume enthalten (Abb. 23, Seite 24 der Begründung). Stellplätze für die Konferenznutzung wurden nicht ermittelt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 35 setzt die Änderung keine festen Stellplatzzahlen fest, sondern eine Verhältniszahl zum jeweiligen Nutzungsumfang. Dem Eigentümer steht es frei über diese Anforderung hinaus noch weitere Stellplätze z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage zu realisieren.

Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen fest, sondern die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Umfang der jeweiligen Nutzung.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Angaben im Verkehrsgutachten und die beispielhafte Berechnung der erforderlichen Stellplätze Annahmen auf Basis der Machbarkeitsstudie. Dem Eigentümer steht es frei, Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung gemäß seinem Betriebskonzept zu setzen. So ist es beispielsweise möglich einen großzügigen SPA-Bereich auch in den oberirdischen Geschossen zu errichten und dafür auf Hotelzimmer zu verzichten.

Die Festsetzungen erlauben zudem eine größere Tiefgarage, als in der Machbarkeitsstudie dargestellt, dies betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> siehe A 4.3 als auch die Anzahl der unterirdischen Geschosse. So obliegt es dem Eigentümer z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage, noch mehr Stellplätze in Abhängigkeit von Zielgruppe und/oder Betriebskonzept zu realisieren, als in den Annahmen dargestellt.

#### Oberirdische Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt entlang der Schloßstraße einen Bereich als Fläche für Stellplätze fest. Auch hier kann der Eigentümer je nach Betriebskonzept, Zielgruppen und Gestaltung der Fußgänger-Promenade innerhalb dieser Fläche die Zahl und Größe der offenen Stellplätze frei gestalten. Maximal sind 12 offene Stellplätze möglich.

Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen sowie der Parksuchverkehr im Gebiet möglichst gering gehalten und damit die städtebauliche Verträglichkeit ge-

	<p>fördert werden.</p> <p>Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die Stellplätze bestimmten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) zuordnen oder für bestimmte Nutzergruppen (z.B. Taxi, Hotelgäste zum Be- und Entladen) reservieren.</p> <p>Auch hier gilt: Mehr Stellplätze führen zu mehr Verkehr in der Schloßstraße und Umgebung und stellen damit eine Mehrbelastung für die Nachbarschaft dar. Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbartschutz berücksichtigt.</p> <p>Die Stellplatzanzahl wird durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass mehr Stellplätze auch mehr Fahrbewegungen verursachen.</p> <p>Durch die Gemeinde ist bei der späteren Gestaltung der Schloßstraße gegebenenfalls eine Zufahrtsbeschränkung – bei gleichzeitiger verkehrsberuhigter Ausführung – auszusprechen.</p>
<p>b) Tutzing ist ein Knotenpunkt der Schifffahrt auf dem Starnberger See. Der Quellverkehr aus Tutzing für die Seeschifffahrt konkurriert, soweit die Fahrgäste mit dem PKW nach Tutzing kommen, um die gleichen Stellplätze wie die Gäste und Besucher des geplanten Vorhabens. Die Stellplatzknappheit ist programmiert, ebenso der störende Parkplatzsuchverkehr und das wilde Parken in der Umgebung der Anwesen meiner Mandantin.</p>	<p>Siehe oben.</p>
<p><b>5. Fehlendes Entwässerungskonzept</b></p> <p>Durch das Vorhaben werden Flächen in großem Umfang versiegelt, der Boden ist für die Versickerung ungeeignet. Ungelöst ist die Frage, wie das Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen schadlos abgeführt werden kann.</p>	<p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in NW-Kanal in der Schloßstraße. Die Erschließung ist damit gesichert. Zum Thema Starkregenereignisse werden noch Hinweise in der Satzung und Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis des WWA vom 11.06.2021 zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird in der Satzung ergänzt:</p> <p>„Infolge von Starkregenereignissen können</p>

im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Die Festsetzungs- und Hinweisvorschläge des WWA vom 11.06.2021 werden in die Satzung übernommen:

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

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

Auszug aus StN Abwasserverband Starnberger See vom 28.05.2021:

„4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch die möglichen baulichen 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 unter Umständen 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.“

Untersuchungen zum Grund-, Hang- und Quellwasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Entsprechende Hinweise werden in der Satzung und der Begründung ergänzt.

„5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges

Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 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.

Hinweis:

	<p>Inwieweit und in welchem Umfang in diesem speziellen Fall die beiden o.g. Nachweise (Überflutungsschutz und Notwasserweg) bedingt durch die Alleinlage tatsächlich zu erbringen sind ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Entwässerungsplan im Einzelfall zu klären.“</p> <p>Der Hinweis zum Überflutungsschutz und des Notwasserweges wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p><b>6. Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 8133-371 „Starnberger See“</b></p> <p>Ein Plan oder Projekt kann nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 FFH-Richtlinie und § 34 Abs. 2 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn die zuständigen nationalen Behörden Gewissheit darüber erlangt haben, dass sich der Plan oder das Projekt nicht nachteilig auf das Gebiet als solches auswirkt. Dies ist dann der Fall, wenn aus wissenschaftlicher Sicht kein vernünftiger Zweifel daran besteht, dass es keine solchen Auswirkungen gibt (st. Rspr. von EuGH und BVerwG, vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.03.2018, 9 B 43.16, BeckRS 2018, 7761, Rn 19 m. w. N.).</p> <p>Nach diesen Grundsätzen wird das geplante Vorhaben das FFH-Gebiet 8133-371 „Starnberger See“ voraussichtlich beeinträchtigen.</p> <p>Bei dem FFH-Gebiet 8133-371 „Starnberger See“ handelt es sich um eines der wichtigsten Beispiele oligo- bis mesotropher Seen in Deutschland. Es liegt auf der Hand, dass etwa eine Abfuhr des Niederschlagswassers aus dem intensiv genutzten Plangebiet zu Beeinträchtigungen führen kann.</p> <p>Selbst die ausgelegte, dünne naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung es Dipl.-Biologen Martin Kleiner vom 28.12.2020 (Seite 8), die in keiner Weise den Anforderungen einer Vorprüfung der FFH -Verträglichkeit entspricht, geht davon aus, dass das Vorhaben zur Beeinträchtigung des geschlossenen Armlauchteralgenrasens führen kann, der sich in ca. 5 m Entfernung vom Ufer befindet.</p>	<p>6. Die naturschutzrechtliche Relevanzprüfung und auch die FFH- und SAP - Vorabschätzung kommen zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den See gibt es wasserrechtliche Vorgaben, die eine Filterung durch Absetzschächte und eine breit gefächerte Einleitung vorgeben.</p>

### **7. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die Gemeinde will den Bebauungsplan „Seehof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassen. Dieses Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB unzulässig, weil Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 8133-371 führt.

7. Die naturschutzrechtliche Relevanzprüfung und auch die FFH- und SAP - Vorabschätzung kommen zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

Damit sind keine Belange erkennbar, die einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entgegenstehen.

**Frau Dr. Eleonore Riss und Herr Dipl.-Ing. (FH) Andreas Riss; Schreiben eingegangen am 31.05.2021 und 01.06.2021**

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Vorentwurf. In einem Vorentwurf müssen nicht alle baulichen Vorgaben eingehalten sein, er gilt als relativ unverbindlich und kann nachträglich noch erhebliche Änderungen erfahren.

In der Regel wird ein Vorentwurf von der Gemeinde einen Monat ausgelegt, um Vorschläge, bzw. Einwände von Bürgern entgegenzunehmen, diese zu diskutieren und dann in den eigentlichen Entwurf einzuarbeiten. Dieser Entwurf liegt dann noch einmal einen Monat zur Begutachtung aus.

Inwiefern in Tutzing auf dieses Vorgehen verzichtet werden kann um den Vorgang erheblich abzukürzen, ist rechtlich zu klären.

Untenstehendes Urteil bestätigt die Unverbindlichkeit eines Vorentwurfs.

*Das OLG Schleswig gibt der auf das Resthonorar klagenden Architektengemeinschaft Recht. Die Abweichung des Vorentwurfes von dem Bebauungsplan führe nicht zu einem Mangel des Vorentwurfes. Ein Vorentwurf habe gegenüber der eigentlichen Entwurfsplanung den Charakter relativer Abänderbarkeit. Ein Vorentwurf sei immer nur vorläufig, d.h. er dient der Abklärung, ob das Bauvorhaben überhaupt möglich sei. Den Parteien bliebe es zwar in Ausübung ihrer Vertragsfreiheit vorbehal-*

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Diesen Aufgaben und Pflichten ist die Gemeinde mit der frühzeitigen Beteiligung nachgekommen. Im Rahmen der Abwägung werden Anregungen, Hinweise und Bedenken geprüft und abgewogen. Sofern erforderlich werden Anpassungen, Änderungen und Hinweise in den Bebauungsplan eingearbeitet.

<p><i>ten, auch dem grundsätzlich relativ unverbindlichen Charakter eines Vorentwurfes in einem besonderen Fall einen bindenden Charakter beizumessen; eine solche Vereinbarung sei hier aber nicht festzustellen.</i></p> <p>Es sind also jederzeit planerische Änderungen möglich. Falls also weitere Änderungen stattfinden, muss auch hier wieder eine Stellungnahme bzw. ein Einspruch möglich sein.</p>	
<p>Der aktuelle Vorentwurf basiert wieder auf der Idee einer Sichtachse von Westen nach Osten. Im Vergleich zu früheren Entwürfen wird jetzt die Bebauung komplett auf die Nordseite gerückt, die Sichtachse rückt dadurch weiter nach Süden. Die Gebäude werden wesentlich größer und dominanter. Dies birgt den Vorteil, dass das Gebäude der Gastronomie am See ebenfalls wesentlich größer werden kann, ohne den Blick komplett zu versperren. Die ursprüngliche Idee, die Sichtachse auf die Mariensäule als zentralen Punkt auszurichten, wurde fallengelassen, die Säule verliert jetzt ihre kulturelle Bedeutung und steht im Schatten des östlichen Gebäudes. Der aktuelle Entwurf ordnet sich jetzt mehr der Wirtschaftlichkeit unter und dem Ziel, ein möglichst großes Hotel entstehen zu lassen.</p>	<p>Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit den Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.</p> <p>Auch im BPl Nr. 35 wurde im Osten des Plangebietes in direkter Nähe zum See ein Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Terrassenfläche von 145 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Gebäude am See (Haus F) wird in der vorliegenden Planung mit 165 m<sup>2</sup> um 35 m<sup>2</sup> kleiner, die zulässige Terrassenfläche mit 200 m<sup>2</sup> um 55 m<sup>2</sup> größer.</p> <p>Wie auch beim Hotelgebäude wird das Haus F am See (Wandhöhe 3,2 m) deutlich niedriger als noch im BP Nr. 35 (Wandhöhe 4,4 m) festgesetzt. Insgesamt sind die Gebäude durch die Neustrukturierung erheblich niedriger und weniger dominant.</p> <p>Bezüglich der Raum- und Grünkulisse um das Denkmal Mariensäule wurden vom Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken hervorgebracht. Die Mariensäule befindet sich am nördlichen Rand der Sicht und Grünachse von der Hauptstraße zum See und nimmt als Teil der Flaniermeile in der Grünfläche eine wesentliche räumliche und kulturelle Bedeutung ein.</p>
<p>Im Folgenden wird auf einzelne Punkte eingegangen, welche der Verfasser am aktuellen Vorentwurf kritisieren möchte. Hierbei wird auch, wie oben beschrieben, auf zu</p>	

<p>erwartende Planungsänderungen aufmerksam gemacht. Erfahrungsgemäß gibt es nach der eigentlichen Genehmigung immer eine Anzahl von Tektur Anträgen seitens des Investors oder Bauträgers, die das ursprünglich geplante Konzept aufweichen und verändern.</p>	
<p>1. Aufhebung des Baumschutzes</p> <p>Die im Vorentwurf mit 7 gekennzeichnete Kastanie wird gefällt werden müssen. Der Baukörper ist zu nah und die Baumkrone ist im Weg, entsprechend auch die Baugrube, welche das Wurzelwerk mit freilegt. Inwiefern die Kiefer (Nr.6 ) nicht als Gefahr deklariert und entfernt wird, bleibt abzuwarten. Die Eintragungen der Bäume in dem Plan ist nicht korrekt.</p>	<p>1. Die Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt um das Landschaftsbild zu erhalten. Es wird auf die Vorgaben der DIN 18920 verwiesen, die Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen in der Nähe von Baumaßnahmen vorschreibt. In diesem Fall ist ein senkrechter Verbau der Baugrube und die Errichtung eines Wurzelschutzvorhanges empfohlen.</p>
<p>2. Maßänderungen im kleineren Umfang</p> <p>Gegenwärtig sind keine auskragende Balkone auf der Ostseite erlaubt. Ein Investor oder Bauträger wird versuchen, die zu ändern. In der Zentralperspektivischen Skizze sind dagegen Balkone schon eingezeichnet (Blick auf den See ).Es ist also davon auszugehen, dass es auch auf der Ostseite Balkone geben wird, welche über die Baulinie hinausragen. Siehe auch Pkt.5</p>	<p>2. Balkone, welche die Baugrenze überschreiten dürfen, sind nur auf der Südseite zulässig. Auf der Nordseite wird aus Gründen des Nachbarschutzes auf eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone verzichtet. Nach Osten und Westen ist ebenfalls keine Überschreitung durch Balkone erwünscht. Der Bauherr hat allerdings das Recht Balkone innerhalb der Baugrenze zu errichten, wie auf der Entwurfsskizze dargestellt.</p>
<p>3. Stellplätze</p> <p>Seit 2008 dürfen Gemeinden von der allgemeinen Satzungspflicht der Stellplatzverordnung abweichen. Hierbei wird vom Gesetzgeber, aber auch ausdrücklich von der Rechtsprechung an die Gemeinden appelliert, mit ihren diesbezüglichen Festlegungen verantwortungsvoll umzugehen.</p> <p>In München wurden z.B. daraufhin Zonen festgelegt , bei welchen nur 75%, bei einigen wenigen auch 50% der üblichen Stellplätze errichtet werden mussten. Begründet wurde diese Reduzierung mit der sehr guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel, Radwegen, Parkmöglichkeiten im Umfeld, und einer entsprechenden Bewohnerstruktur.</p>	<p>3. Die Gemeinde nimmt die Befürchtungen zur Kenntnis.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellV festzusetzen. Lediglich im Bereich der Mitarbeiterwohnungen und der Gastronomie am See wurde der Stellplatzschlüssel gegenüber der GaStellV geringfügig reduziert:</p> <p>a) Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt, da es sich um eher kleine Wohnungen für Einzelpersonen handelt und durch die günstige Lage in Bezug auf den Arbeitsplatz und den öffentlichen Nahverkehr nicht davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt.</p> <p>b) Die geplante Gastronomie am See (SO3)</p>

Im vorliegenden Fall wurde die Anzahl der Stellplätze willkürlich auf das geringste Maß ,welches möglich ist, reduziert. Eine Begründung hierfür wird nicht abgegeben. Es ist ganz im Gegenteil festzustellen, das im vorliegenden Fall das Parkumfeld, also Flächen, wo PKWs im entfernteren Bereichen abgestellt werden können, durch den See halbiert werden. Ebenso stellen die evangelische Akademie und auch die Marienstraße keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Es bleibt also nur der Ortskernbereich übrig. Die üblichen Stellplatzforderungen einfach um 50% zu reduzieren, ist verantwortungslos.

So wird in der Satzung z.B. für das Hotel ein Stellplatz für drei Doppelzimmer ( 6 Betten ) vorgeschrieben. Üblicherweise sieht der Gesetzgeber 2 Stellplätze für drei Doppelzimmer (bzw. zwei Doppelzimmer und zwei Einzelzimmer) vor. Stellplätze für Angestellte, Reinigungspersonal sind in dieser Vorgabe enthalten. Wenn man z.B. von drei PKW's für das Personal ausgeht, bedeutet dies, das schon 12 Hotelzimmer keinen Stellplatz haben. Dergleichen gilt für die Gewerbe- und Bewirtschaftungsflächen. Auch hier können entsprechende Rechenbeispiele vorgelegt werden.

Tutzing liegt im ländlichen Raum, viele Orte der Umgebung haben keine ,bzw. eine sehr schlechte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ( siehe Dörfer zwischen den großen Seen ).Auf Arbeitszeiten in der Gastronomie und dem Hotelgewerbe sei hier hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Angestellten oder auch Führungskräfte mit dem eigenen PKW anreisen.

Dergleichen gilt für die Hotelgäste. Es ist unwahrscheinlich, das über zwei Drittel der Urlauber oder Geschäftsreisenden mit der Bahn anreisen. Vielleicht sollte man hier Erfahrungswerte bei den bereits vorhandenen Hotels und Pensionen der Umgebung einholen (Antrag !).

Konservativ gerechnet benötigt das Vorhaben das Vorhandensein von mindestens 100 Stellplätzen. Da dies mit einem sehr hohen bautechnischen Aufwand verbunden ist, wurde seitens des Planers die Anzahl

ist insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv, auch hier ist mit einer geringeren KFZ-Nutzung zu rechnen.

Würde die Gemeinde einen höheren Stellplatzschlüssel fordern, würde auch das Verkehrsaufkommen in der Marienstraße erhöht. Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels und der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen (vor allem im Ortszentrum) möglichst gering gehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 35 setzt die Änderung keine festen Stellplatzzahlen fest, sondern eine Verhältniszahl zum jeweiligen Nutzungsumfang. Dem Eigentümer steht es frei über diese Anforderung hinaus noch weitere Stellplätze z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage zu realisieren.

Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen fest, sondern die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Umfang der jeweiligen Nutzung.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans nicht um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Angaben im Verkehrsgutachten und die beispielhafte Berechnung der erforderlichen Stellplätze Annahmen auf Basis der Machbarkeitsstudie. Dem Eigentümer steht es frei, Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung gemäß seinem Betriebskonzept zu setzen. So ist es beispielsweise möglich einen großzügigen SPA-Bereich auch in den oberirdischen Geschossen zu errichten und dafür auf Hotelzimmer zu verzichten.

Die Festsetzungen erlauben zudem eine größere Tiefgarage, als in der Machbarkeitsstudie dargestellt, dies betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> siehe A 4.3 als auch die Anzahl der unterirdischen Geschosse. So obliegt es dem Eigentümer z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage, noch mehr Stellplätze in Abhängigkeit von Zielgruppe und/oder Betriebskonzept zu realisieren, als in den Annahmen dargestellt.

#### Oberirdische Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt entlang der

<p>der notwendigen Stellplätze ( ca.50 ) einfach schöngerechnet.</p> <p>Eine Tiefgarage so zu betreiben, das einmal Hotelgäste , Personal, Betreiber der Gewerbebereiche parken, und dann wieder Restaurant- oder Cafebesucher, ist bei einer so geringen Größe nicht möglich. Auf einen Vergleich, wie viele Stellplätze für das Rathaus Tutzing als notwendig betrachtet werden, sei hier hingewiesen.</p>	<p>Schloßstraße einen Bereich als Fläche für Stellplätze fest. Auch hier kann der Eigentümer je nach Betriebskonzept, Zielgruppen und Gestaltung der Fußgänger-Promenade innerhalb dieser Fläche die Zahl und Größe der offenen Stellplätze frei gestalten. Maximal sind 12 offene Stellplätze möglich.</p> <p>Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen sowie der Parksuchverkehr im Gebiet möglichst gering gehalten und damit die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden.</p> <p>Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die Stellplätze bestimmten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) zuordnen oder für bestimmte Nutzergruppen (z.B. Taxi, Hotelgäste zum Be- und Entladen) reservieren.</p> <p>Auch hier gilt: Mehr Stellplätze führen zu mehr Verkehr in der Schloßstraße und Umgebung und stellen damit eine Mehrbelastung für die Nachbarschaft dar. Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarschutz berücksichtigt.</p> <p>Die Stellplatzanzahl wird durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass mehr Stellplätze auch mehr Fahrbewegungen verursachen.</p> <p>Durch die Gemeinde ist bei der späteren Gestaltung der Schloßstraße gegebenenfalls eine Zufahrtsbeschränkung – bei gleichzeitiger verkehrsberuhigter Ausführung – auszusprechen.</p>
<p>4. Dachgeschossausbau</p> <p>Die Gebäudehöhe sowie die Dachform ermöglicht einen Dachgeschossausbau. Ein Investor oder Bauträger wird versuchen, dies durch eine Tektur erreichen. Auch der Bau von Dachgauben wird gefordert werden.</p>	<p>4. Als städtebauliches Ziel hat die Gemeinde den Erhalt der ruhigen Dachlandschaft definiert, daher sind bei Haus B, C und D keine Dachgauben zulässig. Zusammen mit der Festsetzung 7.8., in der die Haustechnik innerhalb der Gebäude unterzubringen ist (zusätzliche Dachaufbauten für Haustechnik oder Aufzüge sind unzulässig) ist ein Dachausbau für zusätzliche Hotelzimmer nicht vorgesehen.</p>

<p>5. Baukörpergröße und Funktionen</p> <p>Die Punkte für die erlaubten Wandhöhen wurden an den einzelnen Gebäuden immer „hangaufwärts“ festgelegt. Die Wandhöhe des südlichsten Baukörpers ist so im Mittel 1 m höher ist, als der angegebene Wert. Auf der Südseite summiert sich dies sogar fast auf 1,5 m. Dies bedeutet z.B. ,das das Haus der Familie Lerche in den Wintermonaten komplett im Schatten liegt, und auch zur Sommersonnenwende der südliche Gartenanteil keine Sonne erhält. Der Sonnenstandsnachweis ist hier falsch. Der Nachweis für die Abstandsflächen ist hier auch noch einmal zu überprüfen. Auch für die Gebäude der anderen Nachbarn gilt , das sie nur noch in den Sommermonaten nennenswert Sonne erhalten. Dies kann Fall für Fall zeichnerisch recht einfach nachgewiesen werden.</p> <p>Die oben beschriebene Wandhöhe von fast 13 m zuzüglich auskragender Westbalkone wirken sich auch auf die in geringer Entfernung stehenden Mariensäule sehr dominierend aus. Die für die Tutzingener Geschichte relevante Mariensäule wird so zu einem „Marterl“ degradiert.</p> <p>Ferner bleibt noch festzustellen;</p> <p>Die Funktionen der Baukörper sind unklar. Dies wiederum ist aber relevant für die Anzahl der notwendigen Stellplätze. So benötigt eine Arztpraxis immer mindestens 3 Stellplätze, ein anderes Gewerbe eventuell weniger oder mehr.</p>	<p>5. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist der Abstand der Baugrenzen von Haus B, C und D zu den nördlichen Grundstücksgrenzen größer als die gesetzlich geforderte Tiefe von 0,4 H, mindestens 3 m. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen wurde die Wand- und Dachhöhe der Bebauung selbstverständlich auf das natürliche Gelände bezogen, also auch etwaige Geländemodifikationen wurde berücksichtigt. Der Geländeunterschied im Nordosten von Haus D beträgt ca. 1,1 m (587,4 üNN) und wurde zur Wandhöhe hinzuaddiert.</p> <p>Durch das Übertreffen der gesetzlichen Anforderungen wird dem Gebot der Rücksichtnahme sowie auch der ausreichenden Besonnung und Belichtung gegenüber den Bestandsgebäuden im nördlichen Anschluss an das Plangebiet Rechnung getragen.</p> <p>Als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung wird entsprechend DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung an einem bestimmten Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März gewählt. In der Besonnungsstudie wurde der Sonnenstand und der Schattenwurf am 21. März über den gesamten Tagesverlauf simuliert. Die grafische Darstellung in zeitlicher Reihenfolge ergibt, dass sämtliche von den Neubauten beeinflussten Gebäude an der Marienstraße zwischen 10 Uhr und 14 Uhr über mindestens 4 Stunden direkte Besonnung erhalten. Damit ist für den gewählten Stichtag am 21. März die Einstufung für die Besonnung hoch und auch die Anforderungen der DIN 5034-1 werden zur Tag- und Nachtgleiche eingehalten.</p> <p>Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze, siehe Punkt 3</p>
<p>6. „Café am See“</p> <p>Direkt am Ufer soll ein Gastronomiebetrieb entstehen. Als „Café „ funktioniert dieser Betrieb nur in den Sommermonaten (Schiffsverkehr!). Dies bedeutet, ein reines „Café“ ist also nicht wirtschaftlich zu betreiben. Nur eine Funktionsänderung (Biergarten, Restaurant) mit entsprechend langen Öffnungszeiten von bis 22 Uhr oder länger ist Erfolg versprechend. Die Größe des ge-</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt im SO 3 folgende Nutzungen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gastronomie</li> <li>▪ Öffentlichen Toiletten</li> <li>▪ Kiosk (kleiner Einzelhandel)</li> </ul> <p>Ein Biergarten im Sinne der bayerischen Biergartenverordnung wird nicht festgesetzt. Eine Verschiebung der Nachtstunde auf 23 Uhr kann nicht im Rahmen der Bauleitpla-</p>

<p>planten Gebäudes (die Grundfläche entspricht der eines Dreispanners) ist schon dafür ausgerichtet. Auch eine Vergrößerung des Außenbereichs wäre notwendig. Die beschriebenen 200 m<sup>2</sup> wurden zeichnerisch nicht dargestellt, sind aber in einigen Berechnungen bereits aufgeführt. Auf Grund der dann attraktiven Lage würde es u.a. eine begehrte Örtlichkeit für Familien- oder Firmenfeste werden. Da hier keine Stellplätze vorgesehen sind, würden in der Folge die vorhandenen Restflächen zu Parkplätzen umgewandelt werden müssen. Das Personal wird nicht hunderte Meter entfernt parken. Generell wäre von einem sehr hohen „Parkdruck“ auszugehen.</p> <p>Vom Planer wurde ein Baukörper mit drei Satteldächern vorgeschlagen. Es ist aber auch möglich, nur ein Satteldach zu bauen und einen großen nutzbaren Dachraum zu erhalten. Hier sollte es genauere Festlegungen geben.</p>	<p>nung festgesetzt werden.</p> <p>Die Fläche für die Gastterrasse ist auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt. In der Plandarstellung ist die Fläche dargestellt, siehe Planzeichen A 5.6 des Bebauungsplans. Die umgebenden Flächen sind private Grünflächen. Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.</p> <p>Bezüglich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze siehe Punkt 3.</p> <p>Die Dachgestaltung ist eindeutig über die festgesetzte Dachform symmetrisches Satteldach (A 7.1), die Dachneigung von 35° (A 7.4) und die Firstrichtung (A 7.3) i.V.m. mit der Abgrenzung der baulichen Gestaltung (A 1.3) geregelt. Mit diesen Festsetzungen ist nur eine dreifirstige Dachgestaltung zulässig.</p>
<p>7. Erschließung</p> <p>Das Gebäudeensemble ist nach Süden ausgerichtet und wird demnach möglichst weit nach Norden gerückt. Die nordseitig übrigbleibende Fläche wird, da sie unattraktiv ist, für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Hotels und der integrierten Gastronomie genutzt werden. Be- und Entlüftung für z.B. den Küchenbereich des südlichen Gebäudes werden hier angeordnet. Der geplante Grünbereich zu den Nachbarn wird reduziert werden müssen, das sonst die Fahrbahnbreite für das „rangieren“ (Müllwagen, Anlieferungen Lebensmittel, Getränke etc.) zu knapp wäre. Eine Wendemöglichkeit ist nicht geplant, wird aber notwendig werden. Es ist auch davon auszugehen, dass hier noch einige Stellplätze über dem Bach entstehen werden. Von einer erheblichen Lärmbelastung durch Küchenpersonal, offene Küchenfenster im Sommer, etc. ist auszugehen. Das Schallgutachten ist hier praxisfremd. Über die Verschattung der Nachbargebäude durch das Hotel wurde schon eingegangen.</p> <p>Einige der Hotelzimmer werden nach dieser Seite ausgerichtet sein. Es bleibt daher der Hinweis, das beschriebene Nachbargebäu-</p>	<p>7. Die Anlieferung erfolgt über die Südseite der Baukörper und zwischen den Häusern A und B. Eine Anlieferung über die Nordseite ist nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass es eine zentrale Ladezone geben wird, von der die jeweiligen Nutzungsbereiche über das Untergeschoss versorgt werden wird, siehe hierzu auch die Machbarkeitsstudie in der Begründung, Seite 26ff.</p> <p>Durch den festgesetzten Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (A 9.4) wird die Eingrünung des Plangebietes verbessert und eine grüne Zäsur zwischen Wohn- und Hotelnutzung erreicht.</p> <p>Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35. Gegen diesen Bebauungsplan sind, auch nicht von den Einwendungsführern, keine Normenkontrollklagen eingereicht worden. Die jetzt beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll die städtebauliche Situation im Plangebiet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan verbessern. So sollen der bisher festgesetzte Baubestand aufgelockert und Sicht- und Grünachsen von der Hauptstraße zum See geschaffen sowie Freiräume für die öffentliche Nutzung geschaffen werden. Die Höhenentwicklung der Baukörper</p>

<p>de Grundrisse haben, welche nach Süden ausgerichtet sind.</p> <p>Die damit verbundenen großflächigen Fenster lassen deren Bewohner in Zukunft wie auf dem Präsentierteller sitzen.</p>	<p>solle gegenüber dem bisher zugelassenen Bestand zurückgenommen und die verkehrliche Anbindung des Plangebiets verbessert werden. Die Nutzung als Hotel soll dauerhaft gesichert, die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 verbessert werden.</p> <p>Auf der Grundlage dieser Ziele wurde insbesondere auch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Tiefe der Baukörper erhöht, um eine gute Nutzbarkeit für eine Hotelnutzung sicherzustellen;</li> <li>▪ aus Gründen des Nachbarschutzes der Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert;</li> <li>▪ die Fugen zwischen den einzelnen Baukörpern vergrößert und die Höhe der Verbindungsbauten reduziert, um eine Riegelwirkung zu vermeiden;</li> <li>▪ an Stelle von Satteldächern auf den Baukörpern B-D Walmdächer festgesetzt, um die Beschattung zu reduzieren;</li> <li>▪ Terrassennutzung auf der Ostseite ausgeschlossen, um Emissionskonflikte mit den Nachbarn zu vermeiden.</li> </ul> <p>Durch diese Maßnahmen hat nach Auffassung des Gemeinderates ein Ausgleich zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen (sowohl des Grundstückseigentümers als auch der Nachbarschaft) stattgefunden.</p> <p>Eine einseitige Belastung der Anwohner der Marienstraße kann dadurch nicht erkannt werden. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine Freihaltung der Nachbargrundstücke von Bebauung, um den Ausblick freizuhalten. Eine Wertminderung der Grundstücke erscheint ebenso wenig plausibel.</p>
<p>Fazit:</p> <p>Das geplante Projekt besteht durch eine rücksichtslose Planung gegenüber den Nachbargebäuden. Licht und Privatsphäre werden in höchstem Maße reduziert. Die Anzahl der Stellplätze ist viel zu gering und</p>	<p>Siehe oben</p>

<p>gegenüber der Realität praxisfremd. Die Gastronomie am See wird nur unter beschriebenen Voraussetzungen funktionieren ,was bedeutet, dass das beschriebene Konzept nur als Einstieg zu betrachten ist „Entsprechende Tekturen würden kommen und wohl auch aus „wirtschaftlichen Gründen“ genehmigt werden.</p>	
<p>Ein Vergleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zeigt eine nicht unerhebliche Vergrößerung der Bebauung.</p>	<p>Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 35 ist die geplante Neustrukturierung erheblich niedriger und damit städtebaulich verträglicher.</p>

### **Herr Rechtsanwalt Armin Brauns, Schreiben vom 31.05.2021**

In oben genanntem Bauleitplanverfahren zeige ich die anwaltliche Vertretung der Frau Diana Ulrich und des Herrn Christian Ulrich, beide wohnhaft in Schloßstr. 8, 82327 Tutzing sowie der Frau Hildegard Lerche und des Herrn Helmut Lerche, Marienstr. 8, 82327 Tutzing an.

Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft gebe ich nachfolgende Stellungnahme im Rahmen der frühen 1. Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ab.

Meine Mandantschaft wendet sich gegen das mit der Bekanntmachung vom 21.4.2021 öffentlich bekannt gegebene Bauvorhaben auf den oben genannten Grundstücken in der geplanten Größe und Umfangs.

Meine Mandanten sind jeweils direkte Nachbarn des Hotel-Bauvorhabens und damit auch direkt Betroffene.

#### **Begründung:**

##### **A. Vorbemerkung:**

Meiner Mandantschaft ist bewusst, dass es sich bei den gegenständlichen Grundstücken zumindest teilweise um Bauland handelt und dem Grundstückseigentümer auch grundsätzlich ein Baurecht zusteht.

Meine Mandantschaft wendet sich aber gegen den Umfang und die Größe dieses Vorhabens, weil dadurch massiv in die Rechte der Mandantschaft eingegriffen wird. Insbesondere wird das nachbarliche Rücksichtnahmegebot durch das Vorhaben in dieser Form nachhaltig verletzt.

#### **B. Im Einzelnen:**

##### **I. Gesetzliche Grundlagen**

Im Rahmen der Bauleitplanung und insbesondere im Bebauungsplan regelt die Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen hat. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt wird; § 1 Abs. 5 BauGB.

Hierbei hat die Gemeinde als Plangeber bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; § 1 Abs.7 BauGB.

Eine weitere Schutznorm beinhaltet § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

## II. dem Bebauungsplan entgegenstehende Gründe

<p>1. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot durch das geplante Vorhaben</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die Marienstraße, einem Wohngebiet mit Wohnbebauung an. Laut Planung sollen 4 massive Hotelblocks mit Tiefgarage und unterkellerten weiteren Nutzungsmöglichkeiten sowie ein weiteres Gastronomiegebäude direkt am Ufer des Starnberger Sees errichtet werden. Bei den 4 Hotelblocks handelt es sich um ein Gebäude in zweigeschossiger Bebauung zuzüglich Dachkonstruktion sowie 3 Gebäude mit dreistöckiger Bebauung (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss, zweites Obergeschoss, Dachkonstruktion). Die Gebäude sollen zudem in südlicher Richtung von der bestehenden Wohnbebauung entstehen. Die Abstände zwischen den einzelnen Wohnblocks sind sehr gering, sodass es sich insgesamt um eine massive Bebauung über eine Länge von ca. 100 m handelt. Es wird zwar dargestellt, dass zumindest der Hotelblock B zu dem Hotelblock c leicht versetzt errichtet werden soll. Dies ändert aber nichts an der für außenstehende Betrachter und Bewohner massiven Bebauung. Für die Anwohner der Marienstraße resultiert hieraus eine massive Einkesselung im südlichen Bereich über eine Länge von ca. 95m.</p> <p>Da die Hotelbebauung nahe an die Grundstücksgrenze heranreicht (0,4 H bzw. bei Block B 0,25 m) entsteht eine physische und auch optische „Einmauerung“ der Anliegergrundstücke bzw. her dort befindlichen Wohnhäuser. Die Bewohner blicken nach Süden auf Wandhöhen von ca. 10 m zuzüglich Dachkonstruktion. Für bestimmte Wohnsituationen in der Marienstraße bedeutet dies eine Einkesselung von ca. 170°. Dies bedeutet eine komplette Sichtbeein-</p>	<p>Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern (Haus B, C und D) und eingerückten zweigeschossigen Verbindungsbauten vor.</p> <p>Aus Gründen des Nachbarschutzes ist der Abstand der Baugrenzen von Haus B, C und D zu den nördlichen Grundstücksgrenzen größer als die gesetzlich geforderte Tiefe von 0,4 H (bezogen auf das natürliche Gelände, also auch unter Berücksichtigung von etwaigen Geländemodifikationen), mindestens 3 m. Durch das Übertreffen der gesetzlichen Anforderungen wird dem Gebot der Rücksichtnahme sowie auch der ausreichenden Besonnung und Belichtung gegenüber den Bestandsgebäuden im nördlichen Anschluss an das Plangebiet Rechnung getragen.</p> <p>Das Ortsbild von Tutzing ist historisch geprägt von solitär stehenden, großen und prägnanten Gebäuden (insbesondere im Ortszentrum). So weisen beispielsweise folgende Gebäude in der Umgebung vergleichbar lange Gebäudestrukturen, Kubaturen und eine ähnliche städtebauliche Körnung auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ev. Akademie</li> <li>▪ Grund- und Mittelschule</li> <li>▪ Gymnasium</li> <li>▪ Krankenhaus</li> <li>▪ St. Joseph mit Roncallihaus</li> <li>▪ Polit. Akademie</li> </ul> <p>Im Gegensatz zum historischen Seehof und dessen möglicher Erweiterung durch den BP Nr. 35 ist die Höhenentwicklung erheblich geringer. Die geplante Bebauung fügt sich somit städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein.</p> <p>Die Unterschreitung der gesetzlichen Ab-</p>
--	--

<p>trächtigkeit in jeglicher Hinsicht.</p> <p>Entgegen der Darstellung im Bebauungsplan fügt sich der Hotelkomplex nicht in die vorhandene Bebauung ein, sondern bildet einen absoluten massiven Fremdkörper, der die Wohnqualität der Anwohner massiv beschränkt. Die Anwohner blicken in südlicher Richtung im gesamten Sichtbereich auf eine nahestehende Mauerfront. Das nachbarliche Rücksichtnahmegebot ist diesbezüglich massiv verletzt. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Anwohner der Marienstraße zumindest teilweise Wohnungen besitzen, die nur in Richtung Süden über Fenster verfügen. Dies gilt vor allem für die auch vor längerer Zeit bereits vom Bundesverwaltungsgericht herausgearbeiteten prädestinierten Wohnbereiche wie Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Küchen mit Essbereich, Kinderzimmer, Balkone und Terrassen.</p> <p>Hierbei wird nicht verkannt, dass es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um ein Baugrundstück handelt. Die planende Gemeinde ist aber verpflichtet, insbesondere die Belange der Nachbarschaft in Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Dies wird durch die nun vorliegende Planung aber nicht berücksichtigt.</p>	<p>standsflächen und die damit verbundene räumliche Nähe zwischen Gebäuden stellt eine typische Eigenart der städtebaulichen Umgebung dar und findet sich z.B. auch auf den Fl. Nrn. 106, 106/2 und 106/5.</p> <p>Der Abstand zwischen Haus A und B beträgt mind. 5,3 m. Weder die Gebäude B, C und D mit ihren zweigeschossigen Verbindungsbauten, noch die räumliche Nähe von Haus A und B stellen eine Einkesselung der nördlichen Nachbarn dar.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 35 ist rechtswirksam, gerade auch gegenüber den Nachbarn im Norden des Plangebiets. Durch die beabsichtigte Änderung verändert sich die durch den Bebauungsplan Nr. 35 planungsrechtlich geschaffene Situation nicht zum Nachteil der Nachbarn. Im Übrigen ist die Blickbeziehung von den Grundstücken im Norden des Plangebiets auf die Bebauung des Plangebiets kein Belang der Nachbarn im Norden, der in der Abwägung gegenüber den planstützenden Belangen mit besonderem Vorrang ausgestattet wäre.</p>
<p>Die jetzige Planung wird das gesamte Wohngebiet dominieren und die übrige Bebauung maßlos beherrschen. Grundsätzlich muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im vorliegenden Fall ist das Bauvorhaben, gestützt durch den angegriffenen Bebauungsplan, gegenüber dem Antragsteller als Nachbarn rücksichtslos. Das Bauvorhaben erzeugt im Verhältnis zu seiner Umgebung städtebauliche Spannungen und lässt jedwede Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung existierende Bebauung vermissen.</p> <p><i>BayVGH, B. v. 16.5.2017- 1 ZB 16.1938</i></p> <p>Die Rücksichtslosigkeit besteht unter anderem darin, dass die überbaute Grundstücks-</p>	<p>Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35. Gegen diesen Bebauungsplan sind, auch nicht von den Einwendungsführern, keine Normenkontrollklagen eingereicht worden. Die jetzt beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll die städtebauliche Situation im Plangebiet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan verbessern. So sollen der bisher festgesetzte Baubestand aufgelockert und Sicht- und Grünachsen von der Hauptstraße zum See geschaffen sowie Freiräume für die öffentliche Nutzung geschaffen werden. Die Höhenentwicklung der Baukörper solle gegenüber dem bisher zugelassenen Bestand zurückgenommen und die verkehrliche Anbindung des Plangebiets verbessert werden. Die Nutzung als Hotel soll dauerhaft gesichert, die immissionschutzrechtliche Konfliktbewältigung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 verbessert</p>

fläche - und der Baukörper sich offensichtlich nicht innerhalb des Rahmens der vorhandenen Bebauung halten, sondern diesen Rahmen deutlich überschreiten.

Die Planer betonen in der Begründung zur Bebauungsplanung stets, „dass die jetzt in Planung befindlichen Gebäude verträglicher gestaltet seien, als das ursprüngliche Hotelgebäude „Seehof“. Diese Aussage trifft aber nur für den westlichen Teil des Planungsgrundstückes zu, an dem ursprünglich der „Seehof“ gestanden hatte. Für die mittlere und östliche Fläche, die ursprünglich von Bebauung völlig frei war, gilt dies aber nicht. Es ist dem Unterfertigten bewusst, dass sich eine künftige Planung nicht nur auf die westliche Grundstückshälfte beschränken kann. Den mehrfach wiederholten Aussagen der Planer, die künftige Bebauung sei allgemeinverträglicher als die frühere, ist aber zu widersprechen.

Bezüglich der ausgewiesenen Baufenster für die Hotelbebauung ist festzustellen, dass zulasten der Anwohner der Marienstraße der Gesamtkomplex insgesamt in Richtung Norden verschoben wurde. Hätte, der Planer die Belange der Anwohner der Marienstraße ordnungsgemäß berücksichtigt, hätte der Planer den gesamten Komplex in Richtung Süden verschieben müssen. Dies war offensichtlich nicht gewollt, weil im südlichen Anschluss; an die Bebauung eine enorme Freifläche offengehalten wird, die einzig und allein dem Hotelkomplex Vorteile bieten soll. Diese „Luxus-Freifläche“ (Schloss Straße) geht vollständig zulasten der Anwohner der Marienstraße. Diese großzügige Breite der Schloss Straße über nahezu der gesamten Breite des Komplexes ist absolut unnötig. Anstatt den gesamten Komplex an die nördliche Grenze des Grundstückes zu quetschen und dadurch enorme unnötige Freifläche der Schloss Straße zu ermöglichen, ist zu fordern, den gesamten Komplex in Richtung Süden zu verschieben und die minimalen Abstände zur Bebauung der Marienstraße zu vergrößern. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die massiven Belastungen der Nachbarn angesichts der möglichen Verschiebung des Komplexes nach Süden einem Normenkontrollverfahren nicht standhalten wird.

werden.

Auf der Grundlage dieser Ziele wurde insbesondere auch

- die Tiefe der Baukörper erhöht, um eine gute Nutzbarkeit für eine Hotelnutzung sicherzustellen;
- aus Gründen des Nachbarschutzes der Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert;
- die Fugen zwischen den einzelnen Baukörpern vergrößert und die Höhe der Verbindungsbauten reduziert, um eine Riegelwirkung zu vermeiden;
- an Stelle von Satteldächern auf den Baukörpern B-D Walmdächer festgesetzt, um die Beschattung zu reduzieren;
- Terrassennutzung auf der Ostseite ausgeschlossen, um Emissionskonflikte mit den Nachbarn zu vermeiden.

Durch diese Maßnahmen hat nach Auffassung des Gemeinderates ein Ausgleich zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen (sowohl des Grundstückseigentümers als auch der Nachbarschaft) stattgefunden.

Eine einseitige Belastung der Anwohner der Marienstraße kann dadurch nicht erkannt werden. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine Freihaltung der Nachbargrundstücke von Bebauung, um den Ausblick freizuhalten. Eine Wertminderung der Grundstücke erscheint ebenso wenig plausibel.

Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit der Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.

<p>2. Reduzierung des Bauvorhabens</p> <p>Der Planer ist offensichtlich bestrebt, das Plangrundstück so weit wie möglich mit Bebauung auszunutzen. Dieser Umstand ist zunächst nicht verwerflich. Fraglich ist aber, ob vor dem Hintergrund des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots eine derartig hohe Bebauung die Grenzen der Zumutbarkeit überschreitet. Die Planer versuchen zwar darzulegen, dass ein derartiger Hotelkomplex mit 89 Doppelzimmern wirtschaftlich betrieben werden könne. Dies belege die hohe touristische Frequentierung. Diesen Prognosen ist aber zu widersprechen.</p> <p>Im Gegensatz zu der Auffassung und Darstellung der Planer werden die bayerischen Seen im Bereich Starnberger See und Ammersee überwiegend von Tagestouristen, vor allem aus den Ballungsräumen München und Augsburg frequentiert. Diese benötigen aber kaum Übernachtungsmöglichkeiten. Für Tagungen und Konferenzen bietet bereits das vorhandene Evangelische Tagungszentrum Tutzing (Schlossanlage) mehr als ausreichend Gelegenheit. Die evangelische Kirche nutzt diese Einrichtung eher sporadisch. Dementsprechend steht der gesamte Komplex auch für Private, Unternehmen und anderen Körperschaften zur Verfügung und bietet ausreichend Kapazität.</p> <p>Die touristische Attraktivität der Hotelanlage als solche ist als dürftig zu bezeichnen. Die Anlage selbst bietet keinerlei Attraktivität. Einzig ein eventuell geplanter Wellnessbereich (SPA) wird in einem Keller ohne Fenster geplant und hat eher „Alibifunktion“.</p> <p>Weitere Attraktionen, die Urlauber zur Buchung animieren sollen, sind nicht vorhanden und auch nicht ersichtlich. Die Erwähnung des Dampferstegs und des Sees als solchem sind keine Attraktivität, die touristische Urlauber gerade zur Buchung eines Hotels mitten im Ort verleiten können. Dieser geplante Hotelkomplex bietet absolut keinen Erlebniswert, sondern gleicht eher einem städtischen Hotel. Insoweit mögen die Planer einen Blick auf entsprechende touristisch attraktive Hotels und deren An-</p>	<p>Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit der Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.</p> <p>Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis Starnberg evaluiert und die sich daraus ableitenden Potenziale untersucht. Auf dieser Basis wurden die Zielgruppen sowie eine geeignete Konzeption für das mögliche Hotelvorhaben auf dem Seehof-Grundstück abgeleitet und die Wirtschaftlichkeit des Projektes hochgerechnet.</p> <p>Zusammenfassend wird ein Vorhaben zur Etablierung eines Hotels auf dem alten Seehof-Areal aufgrund der standort- und wettbewerbsrelevanten Faktoren für einen gehobenen Betrieb der 3 Sterne- bis 4 Sterne-Kategorie als wirtschaftlich tragfähig beurteilt. Die lokale Übernachtungsnachfrage nach einem modernen, zeitgemäßen Hotelkonzept, Gastronomie- und Wellness-Angeboten sowie Tagungsräumen wird vom bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt.</p> <p>Aufgrund der guten touristischen Lage des Hotelstandorts und durch eine Positionierung als freizeitorientiertes, attraktives Hotel mit Fokus auf z.B. Golf- und Familientourismus erscheint die Projektierung des wirtschaftlich tragfähigen Konzepts bei stabiler Marktlage plausibel und gut umsetzbar.</p> <p>Seit Beginn des Bauleitverfahrens sind bereits eine ganze Reihe von Anfragen und Interessenbekundungen möglicher zukünftiger Investoren und Hotelbetreiber eingegangen. Die Sorge einer mangelnden Nachfrage und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes und etwaigen daraus resultierenden Folgen erscheint daher nicht begründet.</p>
--	---

gebot richten. Entsprechende Hotels verfügen über Schwimmbäder, Saunen, Wasserwelten, Fitness-Center, Garten- und Sonnenterrassen, Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kinderspielplätze, Tennisplätze usw. Als einzige Attraktion wird der Dampfersteg und der See genannt. Dies können die Touristen aber an jeder beliebigen Stelle des Starnberger Sees oder auch des Ammersees wahrnehmen. Die planende Gemeinde sei auf den statistischen Bericht des Bayerischen Landesamtes für „Tourismus in Bayern im Dezember 2018 und im Jahr 2018“ verwiesen.

Anlage: Veröffentlichung, Bayerisches Landesamt für Statistik. „Tourismus in Bayern im Dezember 2018 und im Jahr 2018 - als Anl. 3

Es wurde bewusst eine Statistik gewählt, die zeitlich vor der Corona-Pandemie liegt. Zu verweisen ist hier auf Seite 9 „Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsbetrieben“ im Jahr 2018, Maßgeblich ist hier die Ordnungszahl T 27- Starnberger See-Ammersee. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer wird vom statistischen Landesamt mit 2,3 Tagen angegeben. Damit liegt diese Zahl noch unter dem bayernweiten Durchschnitt. Anzumerken ist aber, dass in diese Statistik sämtliche Gästebetten einfließen, also auch die der privaten Vermieter, der Pensionen, der Campingplätze und sonstiger Beherbergungsbetriebe. Der Anteil der Hotelbelegung ist im Vergleich zu den anderen Betrieben weitaus geringer. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Gesamtkomplexes wird deshalb bestritten. Die Planer versuchen zu suggerieren, dass mögliche Defizite des Hotels durch Tagestourismus oder einzelne Veranstaltungen aufgefangen werden könnten. Dies ist wirtschaftlich jedoch ohne Belang.

Hinzukommt, dass die Attraktivität des Starnberger Sees auch nur in den wenigen Wochen und Monaten der Sommerzeit gegeben ist. Von Spätherbst bis Ende April/Mai findet so gut wie keine touristische Aktivität statt. Dies weist schon allein, dass die Seenschiffahrt von Mitte Herbst bis in der Regel Ostern die komplette Schiffahrt einstellt mangels Nachfrage.

### 3. Drohende Umnutzung

Selbst wenn zunächst eine Nutzung der Anlage als Hotelkomplex beabsichtigt ist, so steht doch zu erwarten, dass sich der Betrieb letztlich nicht rentiert und Insolvenz droht. Die planende Gemeinde beteuert zwar, der geplante Komplex müsse als -Fremdenverkehrseinrichtung geführt werden. Der Planer und die Gemeinde verweisen auf § 22 BauGB. Dieser bestimmt in Abs. 1, dass die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan bestimmen können, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen bestimmte Genehmigungen notwendig sind, um eine andere Funktion zu erhalten. Hierzu gehört insbesondere gemäß § 22 Abs. 18. 1 Nr. 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes. In § 22 Abs. 4 BauGB ist geregelt, dass diese Genehmigung nur unter engen Voraussetzungen versagt werden darf. Letztlich liegt dies im Ermessen der Gemeinde. Gerät ein derartiger Hotelkomplex in finanzielle Schieflage und droht die Insolvenz oder wird diese durchgeführt, wird die Gemeinde letztlich sogar verpflichtet sein, einer entsprechenden Änderung zuzustimmen.

Als Ergebnis ist deshalb festzuhalten, dass es keinesfalls als gesichert gilt, dass nicht über kurz oder lang ein Wechsel von einem Hotelkomplex in eine Wohneigentumsanlage vonstattengeht. Ein entsprechender Umbau der Hotelzimmer in Eigentumswohnungen ist durch den heute praktizierten Trockenbau problemlos möglich, zumal sämtliche Hotelzimmer über eigene sanitäre Anlagen schon verfügen.

Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit der Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis Starnberg evaluiert und die sich daraus ableitenden Potenziale untersucht. Auf dieser Basis wurden die Zielgruppen sowie eine geeignete Konzeption für das mögliche Hotelvorhaben auf dem Seehof-Grundstück abgeleitet und die Wirtschaftlichkeit des Projektes hochgerechnet.

Zusammenfassend wird ein Vorhaben zur Etablierung eines Hotels auf dem alten Seehof-Areal aufgrund der standort- und wettbewerbsrelevanten Faktoren für einen gehobenen Betrieb der 3 Sterne- bis 4 Sterne-Kategorie als wirtschaftlich tragfähig beurteilt. Die lokale Übernachtungsnachfrage nach einem modernen, zeitgemäßen Hotelkonzept, Gastronomie- und Wellness-Angeboten sowie Tagungsräumen wird vom bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt.

Aufgrund der guten touristischen Lage des Hotelstandorts und durch eine Positionierung als freizeitorientiertes, attraktives Hotel mit Fokus auf z.B. Golf- und Familientourismus erscheint die Projektierung des wirtschaftlich tragfähigen Konzepts bei stabiler Marktlage plausibel und gut umsetzbar.

Seit Beginn des Bauleitverfahrens sind bereits eine ganze Reihe von Anfragen und Interessenbekundungen möglicher zukünftiger Investoren und Hotelbetreiber eingegangen. Die Sorge einer mangelnden Nachfrage und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzepts und etwaigen daraus resultierenden Folgen erscheint daher nicht begründet.

<p>4. Unzumutbare Verkehrssituation/Parksituation</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks in Zusammenhang mit der geplanten Hotelbebauung ist auch bezüglich der Parksituation nicht gesichert. Die geplanten 58 Stellplätze für den Gesamtkomplex sind absolut unzureichend. Geplant sind für das Mitarbeiterwohnen 4 Stellplätze, für das Hotel mit 89 Zimmern 30 Stellplätze, für den Einzelhandel 5 Stellplätze für die medizinische bzw. kosmetische Einrichtung 2 Stellplätze, für die Gastronomie 10. Stellplätze und für die Gastronomie am See 7 Stellplätze. Allein für die Gastronomie und die Gastronomie am See sind 17 Stellplätze vorgesehen, wobei gleichzeitig die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf zwölf begrenzt wurde. Dies bedeutet, dass für den öffentlichen Gastronomiebereich oberirdisch schon viel zu wenig Stellplätze vorhanden sind. Zieht man hiervon dann noch die zwingend notwendigen oberirdischen 7 Stellplätze für Einzelhandel und medizinisch/kosmetische Einrichtung ab, verbleiben oberirdisch nur 5 Stellplätze.</p> <p>Für die 89 Zimmer (Doppelzimmer) wurden nur 30 Stellplätze vorgesehen. Dies deutet rechnerisch, dass für 59 Zimmer keine Stellplätze vorhanden sind. Der Einwand, dass Hotelgäste mit dem Schiff oder mit der Bahn anreisen, kann nur für einen geringen Prozentsatz der Gäste bestätigt werden. Realistisch ist vielmehr, dass 90 % der Hotelgäste mit dem Auto anreisen. Dies bedeutet, dass 80 Stellplätze allein für den Hotelbetrieb und nur für Gäste zur Verfügung gestellt werden müssen. Allein hinsichtlich des Hotelbetriebs fehlen 50 Stellplätze. Ähnliche Konstellationen ergeben sich für die Gastronomiebetriebe, die ausgelobte Anzahl von 10 Stellplätzen für das Restaurant und die Gastronomie am See mit 7 Stellplätzen sind absolut unzureichend. Tatsache ist, dass in der Regel Fahrzeuge mit einer oder max. zwei Personen besetzt sind, die ein Restaurant aufsu-</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Befürchtungen zur Kenntnis.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellV festzusetzen. Lediglich im Bereich der Mitarbeiterwohnungen und der Gastronomie am See wurde der Stellplatzschlüssel gegenüber der GaStellV geringfügig reduziert:</p> <p>a) Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt, da es sich um eher kleine Wohnungen für Einzelpersonen handelt und durch die günstige Lage in Bezug auf den Arbeitsplatz und den öffentlichen Nahverkehr nicht davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt.</p> <p>b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) ist insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv, auch hier ist mit einer geringeren KFZ-Nutzung zu rechnen.</p> <p>Würde die Gemeinde einen höheren Stellplatzschlüssel fordern, würde auch das Verkehrsaufkommen in der Marienstraße erhöht. Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels und der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen (vor allem im Ortszentrum) möglichst gering gehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 35 setzt die Änderung keine festen Stellplatzzahlen fest, sondern eine Verhältniszahl zum jeweiligen Nutzungsumfang. Dem Eigentümer steht es frei über diese Anforderung hinaus noch weitere Stellplätze z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage zu realisieren.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen fest, sondern die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Umfang der jeweiligen Nutzung.</p> <p>Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans <u>nicht</u> um einen Vorhaben bezoge-</p>

chen. Angesichts der enormen Größe der Gastronomie ist die ausgewiesene Anzahl der Stellplätze unverträglich. Hinzu kommt, dass bei der Kalkulation der Stellplätze lediglich das Restaurant mit 100 m<sup>2</sup> Gastfläche angegeben wurde und die Gastronomie am See mit 140 m<sup>2</sup>. Völlig unberücksichtigt bleiben die Außenflächen. Laut Schallgutachten des Büros Müller-BBM wird unter Ziffer 4.2.3.1 ausgeführt, dass im worst-case-Fall für die beiden außergastronomischen Bereiche jeweils von 200 Sitzplätzen am Tag und 40 Sitzplätzen in der Nacht auszugehen sein wird. Dies bedeutet, dass für 400 Sitzplätze allein im Außenbereich entsprechende Parkmöglichkeiten vorhanden sein müssen. Hinzu kommen die Innenbereiche. Hier stellen die Planer für den Gesamtbereich insgesamt nur 17 Stellplätze zur Verfügung, wobei oberirdisch sogar nur 12 Stellplätze insgesamt ausgewiesen werden. Das verkehrstechnische Chaos ist vorprogrammiert. Die Gastronomiegäste und auch die Hotelgäste werden deshalb genötigt sein, ihre Fahrzeuge im gesamten Gemeindegebiet von Tutzing irgendwo legal oder vor allem illegal zu parken. Von ordnungsgemäßer Erschließung und Regelung der Infrastruktur kann noch nicht im Entferntesten die Rede sein.

Dieses Chaos wird sogar noch getoppt, wenn entsprechende Einzelveranstaltungen wie Kongresse, Hochzeiten, Jubiläen usw. zusätzlich im Freien im Bereich der Marienstatue abgehalten werden. Die Verkehrssituation innerhalb der Gesamtgemeinde Tutzing wird deshalb extrem aus dem Ruder laufen. Hier sei im Übrigen anzumerken, dass die Verkehrs- und Parksituation für die Anwohner der Marienstraße und Schloßstraße bereits jetzt extrem angespannt ist. Die Marienstraße verfügt zudem über keine Bürgersteige, was auch eine Gefährdung der Fußgänger darstellt. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass sich an der nördlichen Grundstücksgrenze der Evangelischen Akademie die öffentliche Bootslande befindet. Hier werden auch große Motor-; und Segelboote zu Wasser gebracht, was bereits jetzt zu Beeinträchtigungen für Fußgänger und Radler führt. Wenn diese Bootslande zukünftig von Außergastronomieflächen von bis zu 400 Sitzplätzen umrahmt wird, ist ein Manövrieren der Pkws mit

nen Bebauungsplan handelt, sind die Angaben im Verkehrsgutachten und die beispielhafte Berechnung der erforderlichen Stellplätze Annahmen auf Basis der Machbarkeitsstudie. Dem Eigentümer steht es frei, Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung gemäß seinem Betriebskonzept zu setzen. So ist es beispielsweise möglich einen großzügigen SPA-Bereich auch in den oberirdischen Geschossen zu errichten und dafür auf Hotelzimmer zu verzichten.

Die Festsetzungen erlauben zudem eine größere Tiefgarage, als in der Machbarkeitsstudie dargestellt, dies betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> siehe A 4.3 als auch die Anzahl der unterirdischen Geschosse. So obliegt es dem Eigentümer z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage, noch mehr Stellplätze in Abhängigkeit von Zielgruppe und/oder Betriebskonzept zu realisieren, als in den Annahmen dargestellt.

#### Oberirdische Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt entlang der Schloßstraße einen Bereich als Fläche für Stellplätze fest. Auch hier kann der Eigentümer je nach Betriebskonzept, Zielgruppen und Gestaltung der Fußgänger-Promenade innerhalb dieser Fläche die Zahl und Größe der offenen Stellplätze frei gestalten. Maximal sind 12 offene Stellplätze möglich.

Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen sowie der Parksuchverkehr im Gebiet möglichst gering gehalten und damit die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden.

Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die Stellplätze bestimmten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) zuordnen oder für bestimmte Nutzergruppen (z.B. Taxi, Hotelgäste zum Be- und Entladen) reservieren.

Auch hier gilt: Mehr Stellplätze führen zu mehr Verkehr in der Schloßstraße und Umgebung und stellen damit eine Mehrbelastung für die Nachbarschaft dar. Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarschutz berücksichtigt.

Bootsanhängern ohne eine sichere Wendemöglichkeit eine massive Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer. Gleichzeitig sind die Marienstraße und Schloßstraße auch noch die Feuerwehranfahrtszone - nicht nur für die umliegenden Häuser - sondern auch für den Dampfersteg, bei welchen oft Schiffe mit einigen hundert Passagieren anlegen. Wenn hier mangels ausreichender Stellplätze in den ohnehin engen Straßen unzulässig geparkt wird, ist die Sicherheit aller im Notfall in keinster Weise gewährleistet. Hiervon sind selbstredend die Nachbarn und Anwohner massiv betroffen. Als nächstliegende Möglichkeit werden die benachbarten Straßenzüge von parkenden Fahrzeugen blockiert. Die unzureichenden Begutachtungen hinsichtlich der Schallimmissionen, auf die nachfolgend noch konkreter eingegangen wird, sind die Folge.

Bereits an dieser Situation wird das Argumentationsdilemma, in dem sich Planer und Gemeinde befinden, offenbar. Einerseits soll die hohe Bedeutung" der Anlage für die Gemeinde Tutzing mit allen Vorzügen geschildert werden. Es werden in blumiger Weise Frequentierung durch Hotelgäste, Urlauber, Tagestouristen, Touristen, die mit dem Schiff ankommen, Abhaltung von Konferenzen, Feierlichkeiten mit möglichst Vollauslastung der Betriebe gelobt. Andererseits werden auf illegitime Weise die notwendigen Stellplätze mangels ausreichender Möglichkeiten heruntergerechnet. Von einem stimmigen Gesamtkonzept kann keine Rede sein. Der Schallgutachter spricht in seiner Beurteilung unter Ziffer 4.2.3.1 auf Seite 30 des Schallgutachtens im vorletzten Absatz von einer „worst-case-Betrachtung“. Die worst-case-Betrachtung wurde oben durch den Unterfertigten beschrieben. Diese worst case-Betrachtung des Unterfertigten bildet aber leider nicht die Grundlage der Betrachtung im Planverfahren. Ein weiteres planerisches Dilemma zeigt sich auch darin, dass die Planer einen unterirdischen Fitnessraum nur dann realisieren können, wenn von den wenigen Stellplätzen auch noch eine große Anzahl gestrichen werden. Nutzt man hingegen die ohnehin schon weit zu geringen unterirdischen Stellplätze aus, entfällt die „unterirdische Attraktion Fitnessraum“. Der Planung ist anzumerken, dass die planende Gemeinde ganz offensichtlich

Die Stellplatzanzahl wird durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass mehr Stellplätze auch mehr Fahrbewegungen verursachen.

Durch die Gemeinde ist bei der späteren Gestaltung der Schloßstraße gegebenenfalls eine Zufahrtsbeschränkung – bei gleichzeitiger verkehrsberuhigter Ausführung – auszusprechen.

<p>dem Willen der Investoren auf Maximalausnutzung des Geländes nachgegeben hat. Diese Art der Bebauung steht im krassem Missverhältnis zu den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Als Lösung bleibt letztendlich eine drastische Minimierung der Baumasse und insbesondere der angebotenen Besucherplätze im Gastronomiebereich. Durch eine vernünftige Planung, die allen gesetzlichen Vorgaben gerecht wird, kann dies durchaus zum planerischen Erfolg führen. Bei Beibehaltung der jetzigen Planung und Erlass einer entsprechenden Satzung führt dies unweigerlich zur gerichtlichen Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollantrags nach § 47 VwGO.</p>	
<p>5. Schalltechnische Untersuchung Büro Müller-BBM</p> <p>Das Sachverständigenbüro Müller-BBM hat eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 78-Teilbebauungsplan Nr. 7 „Seehof“ der Gemeinde Tutzing vom 5.3.2021 vorgelegt. Zuzustimmen ist den Gutachtern bezüglich der Aussage unter Z. 7- Qualität der Prognose (Seite 39 des Gutachtens) insoweit, als die Qualität der Prognose sowohl von den Eingangsdaten, d. h. den Schallemissionswerten, den Nutzungszeiten usw. als auch von den Parametern der Immissionsberechnung abhängt.</p> <p>Da aber diese Eingangsdaten, die der schalltechnischen Beurteilung zugrunde gelegt werden, absolut unzutreffend sind, ist auch das Ergebnis insgesamt wegen Fehlerhaftigkeit abzulehnen.</p> <p>Die prognostizierten Beurteilungspegel an den Immissionsorten wurden aufgrund fehlerhafter Eingabedaten viel zu niedrig angesetzt. Dies führt zu einer (zum Teil) massiven Überschreitung der höchstzulässigen Nachtimmissionsrichtwerte, wobei gleichzeitig eine faktische Gebietsausweisung noch vorzunehmen ist.</p> <p>Sowohl die Gebietsausweisung als Mischgebiet (höchstzulässige nächtliche Immissionen 45 dB A), als auch insbesondere die Ausweisung der Marienstraße und der Schloss Straße vollständig als Mischgebiet ist unzutreffend. Es handelt sich hier über-</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde bereits die Gebietseinstufung MI vorgenommen und im nördlichen Bereich (Marienstraße/ Leidlstraße) so festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans behält sowohl die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr und damit die Gebietseinstufung MI bei. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbartschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde.</p> <p>Die UIB folgt der Gebietseinstufung MI weiterhin, siehe Stellungnahme: <i>Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel. [...]</i></p> <p><i>Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts. Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).</i></p> <p>Eine Einstufung als WB (besonderes Wohngebiet) ist von Seiten der Gemeinde weder erwünscht noch vorgesehen. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf</p>

wiegend um Wohnbebauung. In der Rechtsprechung ist unumstritten, dass kleinere Gewerbeeinrichtungen, die insbesondere der Nahversorgung der im Wohngebiet wohnenden Menschen dienen, die Qualität eines allgemeinen Wohngebiets nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für die ansässige Bäckerei. Dies gilt aber auch für kleinere Geschäfte und untergeordneten Beherbergungsbetriebe.

Maßgebend ist die überwiegende Nutzung in diesem Bereich. Diese überwiegende Nutzung besteht aus reiner Wohnbebauung, sodass insgesamt von einem allgemeinen Wohngebiet mit einer nächtlichen Höchstbelastungsgrenze von 40 dB (A) anzunehmen ist. Insoweit wird der Aufstellung unter Z. 2.5 der Schallbegutachtung widersprochen.

Die grundsätzliche Reduzierung der Immissionsrichtwerte um pauschal 6 dB unter Berücksichtigung einer gewerblichen Geräuschvorbelastung des Hotelbetriebs mit Gastronomieeinrichtungen kann entsprechen werden. Allerdings sind diese 6 dB von den 40 dB (A) des allgemeinen Wohngebiets zur Nachtzeit in Abzug zu bringen, sodass ein höchstzulässiger Nachtimmissionsrichtwert von 34 dB (A) verbleibt.

Selbst die unzutreffenden Eingabewerte, die das Gutachterbüro unterstellt berücksichtigt, überschreiten sämtliche Immissionswerte bei weiten die höchstzulässigen Nachtimmissionsrichtwerte von 34 dB (A).

#### Unzutreffende Eingabewerte

Der unterstellte Lkw-Anteil entspricht nicht der tatsächlichen Belastung durch LKWs und die Verladetätigkeit. Gesprochen wird von einem Schwerverkehr über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht. Tatsächlich erfolgt aber die Anlieferung im Gastronomie- und Hotelbereich mit LKWs der Gewichtsklasse 7,5 t bis 15 t. Diesbezüglich besteht auch kein Nachtfahrverbot in diesem Bereich, sodass mit einer nächtlichen Anlieferung nicht nur zu rechnen ist, sondern eine nächtliche Anlieferung vielmehr die Regel darstellt. Dementsprechend werden auch die Verladetätigkeiten zur Nachtzeit stattfinden.

eine telefonische Auskunft der UIB vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde.

Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.

Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt:

... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.

Es wird suggeriert, dass die Be- und Entladung der LKWs „still und ruhig“, vonstattengeht. Die Praxis beweist das Gegenteil. Es ist mit schlagenden Geräuschen, Schep-pern von Transportwägen und -kisten bis hin zum Klappern und Scheppern von Getränke-kiste und Alu-Fässern zu rechnen. Dies ist unkontrollierbar und kann auch we-der von der Gemeinde noch von den Gast-ronomiebetreibern verhindert werden. Hinzu kommt der unvermeidbare Pkw-Verkehr sowohl zur Tagzeit aber auch zur Nachtzeit. Hier werden pro Nacht lediglich 7 Kfz- Be-wegungen pro Stunde angenommen und am Tag lediglich 40 Bewegungen. Bei ei-nem Hotelkomplex mit 89 Doppelzimmern, 2 großen Gastronomiebetrieben mit zusätz-lichen 400 Außenplätzen gilt diese Zahl als illusorisch und abwegig. Entweder sind die-se Zahlen zu niedrig angesetzt oder aber die Gastronomie leidet unter massivem Be-suchermangel, was letztendlich entweder dazu führt, dass die prognostizierten erwar-teten Besucherzahlen nicht zu realisieren sind oder ein Betrieb wirtschaftlich eher in die Insolvenz führt. Bei einem bereits in Betrieb genommenen Hotel in Seeshaupt scheint es laut Pressemitteilungen Proble-me mit der Auslastung zu geben.

Bereits eingangs wurde darauf hingewie-sen, dass die Schallprognose in der vorlie-genden Form unverwertbar ist. Die Ein-gangswerte wurden weit unterhalb der Rea-lität verwendet. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten sind dementspre-chend unkorrekt. Der Gutachter führt be-züglich der Gastronomie aus, dass eine schalltechnische Vorprüfung ergab) dass eine volle Belegung der zur Verfügung ste-henden Außengastronomie in der lautesten Nachtstunde zu Überschreitungen der An-forderungen der TA Lärm in der Nachbar-schaft führt. Gefordert wird von den Gutach-tern „ein Einwirken des Betreibers auf die Lautstärke der Kommunikation“. Dies wird der Prognose zugrunde gelegt. Hier mag der Gutachter näher ausführen, wie dieses „Einwirken auf die Lautstärke der Kommu-nikation“ in der Praxis aussehen soll. Zu-grunde gelegt wird bei der Prognose weiter, dass die Fenster der Gastronomie komplett geschlossen sind. Auch dies ist in der Pra-xis nicht realisierbar und vor allem auch

<p>nicht überprüfbar.</p> <p>Letztlich sind die Ergebnisse der errechneten Beurteilungspegel des Gutachtens unverwertbar.</p>	
<p>6. Abwägungsfehler</p> <p>Bereits in diesem Verfahrensstadium soll auf eventuell später mögliche Abwägungsfehler hingewiesen werden. Immerhin hat die Gemeinde Tutzing bislang die jetzt ausliegenden Planung zunächst gebilligt und zur Auslegung freigegeben. Die Verfahren notwendige Abwägung findet zwar final erst mit dem Beschluss der Satzung statt. Gleichwohl obliegt es der Gemeinde aber i im gesamten Aufstellungsverfahren, die Grundsätze der Abwägung zu beachten.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangt das Abwägungsgebot nach dieser Regelung, dass die Gemeinde vor ihrer Beschlussfassung alle öffentlichen und privaten Belange herausarbeitet, die entweder von der Zielsetzung der Bauleitplanung erfasst werden oder auf die sich die beabsichtigte Planung auswirkt. Nach der vollständigen Ermittlung des Abwägungsmaterials bedarf es sodann einer Bewertung, in welcher Art und in welchem Ausmaß die abwägungsbeachtlichen Belange durch die Planung berührt werden, welches Gewicht diese Belange jeweils besitzen und wie schwer die konkreten Beeinträchtigungen wiegen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2010, Az.: 5 S 782/09, zitiert nach Juris Rdnr. 28; Söfker in Ernst/Zinkahn/-Bielenberg, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, .2 Rdnrn. 146 und 147).</p> <p>Zu diesen Belangen zählen insbesondere die Eigentumsrechte, die an das Plangebiet angrenzen. Im Falle einer Überplanung von bereits bebauten Grundstücken ist es in der Regel erforderlich, das Ausmaß der Betroffenheit von Eigentumsbelangen bei der Aufstellung des Bebauungsplans in hervor gehobener Weise zu ermitteln und zu bewerten. Gleiches gilt für die unmittelbare</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauung im Anschluss an den überplanten Bereich.	
---	--

**Fazit:** Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplanung aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen zu widersprechen ist.

**Frau Inge Pfautsch; Schreiben vom 30.05.2021**

<p>1. Die Zersiedelung der wertvollen Fläche im Ortszentrum Tutzing, die durch die Zerstückelung des Grundstücks in mehrere Häuser, statt des einen immer noch genehmigten Hotelgebäudes (mit Park) geplant ist, ist in ökologischer Hinsicht unverantwortlich. Heute ist möglichst geringer Flächenverbrauch und viel Grün darin oberstes Gebot.</p>	<p>In der Satzung wird unter A 8.4.2, Satz 2 festgesetzt, dass 25 % der Fläche bzw. neu mind. 300 m<sup>2</sup> der Fußgängerpromenade mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten ist. Darüber hinaus werden zusätzlich Bäume an der Schloßstraße festgesetzt.</p> <p>Die Tiefgarage darf nur außerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen untergebracht werden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein großzügiger Pflanzstreifen festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans reduzieren sich die zulässigen Versiegelungsflächen (unter- und oberirdische bauliche Anlagen) um ca. 125 m<sup>2</sup> gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 (Flächen-Entsiegelung). Die Planung entspricht damit den Zielen des BNatSchG bezgl. der Vermeidung von Eingriffen in den Boden. Insgesamt kommt es damit sogar zu einer Verbesserung der Bodenflächen.</p>
<p>2. Wenn man wirklich ein Hotel will, entsprechend der Vorgabe „Sondergebiet Hotel“, so ist es nicht einzusehen, warum man die Erstellung eines auf mehrere Häuser verteilten, daher unpraktischeren Hotels, einem einzigen Bau vorzieht. Dies erweckt den Eindruck, dass man insgeheim bereits mit dem Gedanken des Verkaufs superteurer Wohnungen spielt, da man Einzelhäuser lukrativer und leichter verkaufen könnte.</p>	<p>2. Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Neustrukturierung des Plangebietes unter Beibehaltung der Fremdenverkehrsfunktion entschieden. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 war nach Auffassung der Gemeinde aus einer Vielzahl von Gründen erforderlich.</p> <p>Dadurch wird nicht nur die Blickachse zum See freigehalten werden, es wird auch ein Schutz der Nachbarbebauung vor Nutzungen im öffentlichen Raum sichergestellt. Gerade durch die Schaffung eines für Fußgänger attraktiven öffentlichen Raums neben der Schloßstraße, die auf direktem Weg zur Schiffsanlegestelle führt, wird die gegenwärtige Engstelle aufgelöst und mögliche Konflikte mit Zufahrts- und Lieferverkehr zur Aka-</p>

	demie, Bootslände vermieden.
<p>3. Für ein Hotel ist auch nicht einzusehen, warum man nicht den von vielen in einer Umfrage bereits befürworteten und immerhin bereits genehmigten Bau wählt. Dieser lehnt sich stark an den vom Architekten Schnell gebauten alten Seehof an, der die komplizierte Fläche in idealer L-Form ausnützt. Dieses Gebäude gewährt in den Zimmern See- und Gebirgsblick, den man in den jetzt geplanten Reihenhäusern (Klein Neuperlach!) kaum bekommt, den aber Gäste genau an diesem Ort erwarten. Mit den heutigen architektonischen Mitteln könnte man außerdem auf dem Dach des repräsentativen Einzelbaus Terrassenwohnungen erstellen, die in wirklich deutschlandweit einzigartiger Lage den Blick auf See, Gebirge und Schloss der Evangelischen Akademie mit Park gewähren. Die Grundstückspreise sind enorm gestiegen. So könnte für einen Investor der Verkauf auf dem Dach seines Hotels ein realer Anreiz sein.</p>	<p>3. Der historische Seehof und die Erweiterung, die im Bebauungsplan Nr. 35 vorgesehen war, hat eine ganze Reihe von Konflikten mit der Umgebung mit sich gebracht, siehe oben. Durch die Neustrukturierung können diese Konflikte gelöst und darüber hinaus auch noch das städtebauliche Ziel einer Sicht- und Grünachse zum See umgesetzt werden.</p>
<p>4. Die Anzahl der geplanten Parkplätze ist völlig unzureichend. Dies werden alle Experten und wohl auch das Landratsamt bestätigen. Vielleicht könnte man mehr Autos unterbringen, wenn man die Tiefgarageneinfahrt viel weiter westlich und die Garagen unter eines in L-Form erstellten Hotels (wie gehabt) unterbrächte. Je weiter östlich (auf den See zu) man Tiefgaragen und deren Einfahrt plant, desto problematischer wird es wegen des Grundwassers (vgl. Beispiel Starnberger Arkaden).</p>	<p>Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellIV festzusetzen. Lediglich im Bereich der Mitarbeiterwohnungen und der Gastronomie am See wurde der Stellplatzschlüssel gegenüber der GaStellIV geringfügig reduziert:</p> <p>a) Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt, da es sich um eher kleine Wohnungen für Einzelpersonen handelt und durch die günstige Lage in Bezug auf den Arbeitsplatz und den öffentlichen Nahverkehr nicht davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt.</p> <p>b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) ist insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv, auch hier ist mit einer geringeren KFZ-Nutzung zu rechnen.</p> <p>Würde die Gemeinde einen höheren Stellplatzschlüssel fordern, würde auch das Verkehrsaufkommen in der Marienstraße erhöht. Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels und der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr</p>

	<p>zu den Parkplätzen (vor allem im Ortszentrum) möglichst gering gehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 35 setzt die Änderung keine festen Stellplatzzahlen fest, sondern eine Verhältniszahl zum jeweiligen Nutzungsumfang. Dem Eigentümer steht es frei über diese Anforderung hinaus noch weitere Stellplätze z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage zu realisieren.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen fest, sondern die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Umfang der jeweiligen Nutzung.</p> <p>Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans <u>nicht</u> um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Angaben im Verkehrsgutachten und die beispielhafte Berechnung der erforderlichen Stellplätze Annahmen auf Basis der Machbarkeitsstudie. Dem Eigentümer steht es frei, Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung gemäß seinem Betriebskonzept zu setzen. So ist es beispielsweise möglich einen großzügigen SPA-Bereich auch in den oberirdischen Geschossen zu errichten und dafür auf Hotelzimmer zu verzichten.</p> <p>Die Festsetzungen erlauben zudem eine größere Tiefgarage, als in der Machbarkeitsstudie dargestellt, dies betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> siehe A 4.3 als auch die Anzahl der unterirdischen Geschosse. So obliegt es dem Eigentümer z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage, noch mehr Stellplätze in Abhängigkeit von Zielgruppe und/oder Betriebskonzept zu realisieren, als in den Annahmen dargestellt.</p> <p><u>Oberirdische Stellplätze</u></p> <p>Der Bebauungsplan setzt entlang der Schloßstraße einen Bereich als Fläche für Stellplätze fest. Auch hier kann der Eigentümer je nach Betriebskonzept, Zielgruppen und Gestaltung der Fußgänger-Promenade innerhalb dieser Fläche die Zahl und Größe der offenen Stellplätze frei gestalten. Maximal sind 12 offene Stellplätze möglich.</p> <p>Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr</p>
--	---

	<p>zu den Parkplätzen sowie der Parksuchverkehr im Gebiet möglichst gering gehalten und damit die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden.</p> <p>Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die Stellplätze bestimmten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) zuordnen oder für bestimmte Nutzergruppen (z.B. Taxi, Hotelgäste zum Be- und Entladen) reservieren.</p> <p>Auch hier gilt: Mehr Stellplätze führen zu mehr Verkehr in der Schloßstraße und Umgebung und stellen damit eine Mehrbelastung für die Nachbarschaft dar. Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarschutz berücksichtigt.</p> <p>Die Stellplatzanzahl wird durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass mehr Stellplätze auch mehr Fahrbewegungen verursachen.</p> <p>Durch die Gemeinde ist bei der späteren Gestaltung der Schloßstraße gegebenenfalls eine Zufahrtsbeschränkung – bei gleichzeitiger verkehrsberuhigter Ausführung – auszusprechen.</p>
<p>5. Läden oder ähnliche Einkaufsmöglichkeiten an der sogenannten „Flaniermeile“ zu erwägen, erübrigt sich, da im Ortszentrum Tutzings sowieso Läden leer stehen und Betreiber offensichtlich vergeblich gesucht werden. Übrigens nur nebenbei: eine Meile ist mehr als eineinhalb Kilometer (genau Tausend 6 Hundert 9 Komma 3 Meter)!</p>	<p>5. Bedeutung Flaniermeile: <i>Meist breite, langgestreckte Straße mit Bäumen und besonderer optischer Gestaltung, auf der Menschen in ihrer Freizeit ohne besonderes Ziel spazieren gehen und die Atmosphäre genießen.</i></p> <p>Durch die Neuschaffung des Fußgängerboulevards vom Dampfersteg zur Hauptstraße erwartet die Gemeinde positive Synergieeffekte für das gesamte Gemeindegebiet. Damit soll ein Beitrag für eine weitere Belebung des öffentlichen Lebens in Tutzing geschaffen werden mit dem Ziel Leerstände im Zentrum zu verhindern.</p>
<p>6. Unsere Familie lebt nachweislich (Dokument der Altansässigkeit) seit 1833 an diesem Teil Alt-Tutzings. Es ist für uns ein unerträglicher Gedanke, wie sehenden Auges die besondere Schönheit dieses Ortes zer-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

stört wird.	
-------------	--

**Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern, Landeskirchenrat; Schreiben vom 29.05.2021**

Gegen die am 22. April 2021 bekanntgegebene Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbebauungsplan 7 „Seehof“ Fl. Nrn. 1, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 8, 8/2, 14 Teilflächen der Fl. Nrn. 1/1, 91, 92/3, 423/9 der Gemarkung Tutzing möchten wir als Eigentümerin der Evangelischen Akademie Tutzing folgende Einwände vorbringen:

<p>zu 6.7.3 Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7</p> <p>Einer eventuellen Verschiebung der Nachtstunde über 22:00 Uhr hinausgehend auf ggf. 23 Uhr sehen wir im Hinblick auf eine sonst übliche Nachtruhe ab 22 Uhr als zu weitreichend an.</p>	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde hat der Gemeinde empfohlen, den Hinweis 6.7.3, 2. Absatz zu streichen. „Eine Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde gemäß Nr. 6.4 TA Lärm ist nur möglich, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.“</p> <p>Daher folgt die Gemeinde der Empfehlung. Der Hinweis 6.7.2. Absatz 2 wird gestrichen. Eine mögliche Verschiebung der Nachtzeit auf 23:00 Uhr kann ggf. im Rahmen einer Gaststättenkonzession bei entspr. schalltechnischem Nachweis beantragt werden und wird nicht im Rahmen des Bauleitverfahrens geklärt.</p>
<p>zu 6.12.2 Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7 und zu 4.4.4 Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.M160021/01.</p> <p>Für die Beurteilung der Geräuschpegel möchten wir zu bedenken geben, dass bei dem Ansatz der Schallberechnung die wasernahe Lage zu berücksichtigen ist. Wir gehen hierbei von einer verstärkten Schallausbreitung aus. Daher halten wir eine Reduktion der DB Zahlen für geboten.</p>	<p>Zwischen der Ev. Akademie und dem geplanten Hotel befindet sich keine Wasserfläche. Der geplante Abzweig des Bachlaufs Bareislgraben auf der Fußgängerpromenade ergibt keine offene Wasserfläche, sondern wäre vielmehr ein schmale offene Wasserinne, die keinen Einfluss auf die zu erwartenden Schallentwicklung hat. Da der Bebauungsplan keine baulichen Anlagen innerhalb des Sees umfasst, ist auch keine verstärkte Schallausbreitung über Wasser gegeben. Die Schallausbreitung über Boden wird von der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vollständig abgebildet, eine Änderung ist nicht erforderlich.</p>

**Frau Dr. Sabine Roeckl-Schmidt und Herr Florian Roeckl; Schreiben vom 29.05.2021**

Als Eigentümer einer Wohneinheit in der Marienstraße 4a erheben wir mit diesem Schreiben Einwendungen gegen die Bebauungsplanung für das angrenzende Grundstück ehemaliger Seehof:

<p>1. Die Planung sieht für den nördlichen Teil des Grundstücks eine erheblich verdichtete Bebauung vor, während im südlichen Teil des Grundstücks eine Bepflanzung geplant ist. Sowohl der entstehende 95m lange Gebäudekomplex infolge der geplanten Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Gebäuden wie auch die geplante dichte Bepflanzung führen zu einer unzumutbaren Beschattung unseres Wohnungseigentums. Die mit der Bauleitplanung verfolgten Vorteile für die Allgemeinheit (Blickbeziehung von der Ortsmitte zum See) geht aktuell ausschließlich zu unseren Lasten, da unsere komplette Südseite mit einem künftig maximal 95 m langen Gebäuderiegel verbaut wird. Eine ausgewogene Interessenabwägung hat hier nicht stattgefunden, so dass schon aus diesem Grund die Planung fehlerhaft ist.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Bedenken zur Kenntnis.</p> <p>Die Planänderung verändert die Situation gegenüber dem zu ändernden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 nicht zu Lasten der Nachbarn. Insbesondere werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Dies stellt den gesetzlich gebotenen Nachbarschutz sicher. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke in einer Besonnungsstudie untersucht worden, deren Gegenstand die Prüfung des von der geplanten Bebauung erzeugten Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke im Jahresgang ist. Dabei wurde festgestellt, dass die eine ausreichende Besonnung (nach DIN EN 17037 bzw. DIN 5034) weiterhin gewährleistet ist.</p> <p>Ein Anspruch auf Schutz vor Schattenwurf durch Bäume und Hecken auf dem Nachbargrundstück besteht nicht.</p> <p>Die bestehende Bepflanzung an der Grenze zu Marienstr. 4a wurde als erhaltenswert eingestuft. Da sich die Bepflanzung jedoch in wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes befindet, wird auf die Festsetzung zum Erhalt für die Pflanzgruppe 3 verzichtet und so dem Einwand nachgekommen.</p> <p>Durch den festgesetzten Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (A 9.4) aus standortgerechten heimischen Gehölzen wird die Eingrünung des Plangebietes verbessert und ein grüne Zäsur zwischen Wohn- und Hotelnutzung erreicht. Die Festsetzung A 9.4 wird noch wie folgt konkretisiert:</p> <p>Zur nördlichen Grundstücksgrenze werden Bäume in 2,5 m Abstand (gesetzlicher Abstand 2 m) und Sträucher bis 2m Höhe in 2m Abstand (gesetzlicher Abstand 0,5 m) gepflanzt.</p> <p>Die Gehölze haben eine durchschnittliche Höhe zwischen 2,00 und 2,50 m. Darüber</p>
--	--

	<p>hinaus werden in der Planzeichnung die Standorte der Bäume innerhalb des festgesetzten nördlichen Pflanzstreifens in den Bereichen zwischen den Bestandsgebäuden konkretisiert.</p> <p>Die Bäume, die bewusst in den Zwischenräumen der angrenzenden Häuser gepflanzt werden, können 12 bis 15 m hoch werden. So wird eine zusätzliche Verschattung durch Bäume in den Aufenthaltsräumen der Bestandsgebäude vermieden und dem Einwand der Verschattung durch Bäume nachgekommen. Die Wuchshöhe der Bäume wird auf 7 m Höhe beschränkt.</p> <p>Um die Auswirkung der Bepflanzung nachvollziehen zu können wird eine weitere Beschattungsstudie mit Bepflanzung dargestellt.</p> <p>Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern und eingrückten zweigeschossigen Verbindungsbauten vor.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und die Gliederung der Baukörper wird der Luftaustausch weiterhin ausreichend sichergestellt.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Platzierung der Hotelbaukörper auf der Nordseite des Grundstücks entschieden. Dadurch wird nicht nur die Blickachse zum See freigehalten werden, es wird auch ein Schutz der Nachbarbebauung vor Nutzungen im öffentlichen Raum sichergestellt.</p> <p>Gerade durch die Schaffung eines für Fußgänger attraktiven öffentlichen Raums neben der Schloßstraße, die auf direktem Weg zur Schiffsanlegestelle führt, wird die gegenwärtige Engstelle aufgelöst und mögliche Konflikte mit Zufahrts- und Lieferverkehr zur Akademie, Bootslände vermieden.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen für Hotel und Gastronomie sind bereits nach dem gegenwärtig rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig. Sie werden jedoch anders situiert, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden:</p> <p>a) So wird beispielsweise die Tiefgaragenzu-</p>
--	--

	<p>fahrt nach Westen verlegt um Parkverkehr bereits auf Höhe der Monsignore-Schmid-Straße in die Tiefgarage zu lenken und so im Osten der Schloßstraße zu vermeiden.</p> <p>b) Ebenso wird die Terrassennutzung für Hotel und Gastronomie auf die Südseite orientiert um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.</p> <p>Es ist richtig, dass auf eine Anlieferung über die Mariengasse verzichtet werden soll. Die Planung und das Immissionsgutachten werden entsprechend angepasst.</p> <p>Ob im Vergleich zur gegenwärtigen Situation durch den auf der bestehenden Brachfläche im Plangebiet vorgesehenen Hotelneubau inkl. Gastronomie der Verkehr ansteigt, ist für die Abwägung im Planänderungsverfahren rechtliche nicht erheblich. Als Vergleichsgröße ist nämlich nicht die vorübergehende Situation als Brachfläche zu berücksichtigen, sondern es muss der Vergleich mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 angestellt werden. Hiernach führen die Festsetzungen der Planänderung zu einer Reduktion und nicht zu einer Steigerung der Verkehrsmengen in der Schlossstraße gegenüber dem Planungsstand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 35. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden.</p> <p>Die vorgeschlagene Situierung des Baukörpers an der Südseite des Grundstücks erscheint auch nach nochmaliger Prüfung nicht plausibel. Der Fußgängerverkehr zur Schiffsanlegestelle würde dann</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- entweder direkt über die weiter schmale Schlossstraße verlaufen, was keine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zur Folge hätte;</li><li>- oder auf der Nordseite entlang der Grundstücke südlich der Marienstraße verlaufen und damit zu einer öffentlichen Nutzung an der ruhigen Gartenseite führen.</li></ul> <p>Unter Berücksichtigung aller Aspekte hält die Gemeinde daher weiterhin an der Platzierung</p>
--	--

	<p>der Gebäude entlang der Nordseite des Grundstücks und der öffentlichen Fußgängerpromenade südlich davon fest.</p>
<p>2. Das Gutachten des Büros Müller- BBM billigt fälschlicher Weise dem Gebiet lediglich den Status eines Mischgebiets zu, obwohl ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes auch das Landratsamt Starnberg in baurechtlicher Hinsicht von einem sogenannten besonderen Wohngebiet nach Para. 4 a BauGB ausgeht; in einem solchen Fall ist richtig, als Schutzstatus einen geeigneten Zwischenwert zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet anzunehmen.</p>	<p>2. Immissionsschutz</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde bereits die Gebietseinstufung MI vorgenommen und im nördlichen Bereich (Marienstraße/ Leidstraße) so festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans behält sowohl die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr und damit die Gebietseinstufung MI bei. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbartschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde.</p> <p>Die UIB folgt der Gebietseinstufung MI weiterhin, siehe Stellungnahme:  <i>Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel. [...]</i></p> <p><i>Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts. Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).</i></p> <p>Eine Einstufung als WB (besonderes Wohngebiet) ist von Seiten der Gemeinde weder erwünscht noch vorgesehen. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf eine telefonische Auskunft der UIB vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt er-</p>

	<p>gänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p>3. Unter Bezugnahme auf den Hinweis in S. 32 des Büros Müller-BBM verbietet sich eine oberirdische Ladezone völlig, die aber bislang von der Planung vorgesehen ist.</p>	<p>Siehe oben, Punkt 2:</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p>4. Außerdem verweisen wir auf unser bestehendes Geh- und Fahrrecht zur Erreichung unserer Garagen- /Stellplätze. Die Eröffnung eines allgemeinen Fuß- und Radweges in diesem Bereich, der sicherlich stark frequentiert werden wird, wird zu erheblichen Konflikten und letztlich zu einer massiven Beeinträchtigung der Erreichbarkeit unserer Flächen führen. Auch das Unfallrisiko erscheint erheblich. Auch hier hat keine ausreichende Interessenabwägung bislang stattgefunden.</p>	<p>Für die Nutzer der Garagen besteht auf den Fl. St. 1/5 und 1/6 lediglich ein Geh- und Fahrrecht. Dadurch kann nicht gefordert werden, dass die Nutzbarkeit für den Grundstückseigentümer oder die Öffentlichkeit weiter eingeschränkt wird, um beispielsweise einen KFZ-Abstellplatz vor der eigenen Garage auf dem Nachbargrundstück zu nutzen. Eine Öffnung der Mariengasse für den Fuß- und Fahrradverkehr ist auch ein Beitrag zur Verbesserung des Wegenetzes in Tutzing und soll daher beibehalten werden.</p>
<p>5. Schließlich ist die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bislang völlig unzulänglich und fehlerhaft schon vor dem Hintergrund des durchgeführten Untersuchungszeitraums (Spätherbst/Winter). Das Grundstück war über Jahre eingezäunt und konnte deshalb nicht betreten werden. Dadurch ist ein Biotop und Rückzugsgebiet für unterschiedlichste seltene Flora- und Faunaarten entstanden. Aus diesem Grund verbietet sich eine Bebauung des Grundstücks letztlich generell.</p>	<p>Die weiterführenden Untersuchungen zum Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Das Ergebnis wird in die Planung übernommen.</p> <p>Es wurde die naturschutzfachliche Relevanzprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten von dem Planungsvorhaben betroffen sind.</p> <p>Die FFH- und SaP Vorabschätzung hat ebenfalls ergeben, dass keine negativen Auswirkungen von der Planung ausgehen.</p> <p>Auf einer nicht genutzten Fläche haben sich durch die Ablagerung von Gartenabfällen und das Aufkommen von Schmetterlingsfliegen temporäre Habitat-Strukturen gebildet. In der naturschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die Fläche untersucht und es wurden keine geschützten Arten festgestellt. Die</p>

	<p>Räumung der Fläche muss im Zeitraum von 1.10. bis 18.02. erfolgen.</p> <p>Das naturschutzrechtliche Relevanzgutachten wurde vom Herbst 2020 bis zum Frühsommer 2021 mit mehrfachen Ortsbegehungen erstellt und ist aussagekräftig.</p>
<p>Insgesamt scheint es zudem sehr fraglich, ob ein wirtschaftlich sinnvoller Betrieb einer Hotellerie auf dem Gebiet überhaupt möglich sein wird, da das Grundstück letztlich für ein nachhaltig erfolgreiches Konzept zu klein sein dürfte. Ein gescheiterter Hotelbetrieb in einer für die Tutzinger so wertvollen Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloss wäre dramatisch.</p> <p>Die Attraktivität Tutzings würde dadurch erheblich leiden. Für künftige „Stakeholder“ könnte sich eventuell die Frage nach der Verantwortlichkeit der an der Entscheidung beteiligten Amtsträger stellen.</p>	<p>Wirtschaftlichkeit</p> <p>Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit der Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.</p> <p>Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis Starnberg evaluiert und die sich daraus ableitenden Potenziale untersucht. Auf dieser Basis wurden die Zielgruppen sowie eine geeignete Konzeption für das mögliche Hotelvorhaben auf dem Seehof-Grundstück abgeleitet und die Wirtschaftlichkeit des Projektes hochgerechnet.</p> <p>Zusammenfassend wird ein Vorhaben zur Etablierung eines Hotels auf dem alten Seehof-Areal aufgrund der standort- und wettbewerbsrelevanten Faktoren für einen gehobenen Betrieb der 3 Sterne- bis 4 Sterne-Kategorie als wirtschaftlich tragfähig beurteilt. Die lokale Übernachtungsnachfrage nach einem modernen, zeitgemäßen Hotelkonzept, Gastronomie- und Wellness-Angeboten sowie Tagungsräumen wird vom bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt.</p> <p>Aufgrund der guten touristischen Lage des Hotelstandorts und durch eine Positionierung als freizeitorientiertes, attraktives Hotel mit Fokus auf z.B. Golf- und Familientourismus erscheint die Projektierung des wirtschaftlich tragfähigen Konzepts bei stabiler Marktlage plausibel und gut umsetzbar.</p>

	<p>Seit Beginn des Bauleitverfahrens sind bereits eine ganze Reihe von Anfragen und Interessenbekundungen möglicher zukünftiger Investoren und Hotelbetreiber eingegangen. Die Sorge einer mangelnden Nachfrage und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes und etwaigen daraus resultierenden Folgen erscheint daher nicht begründet.</p>
--	---

**Frau Monika und Herr Dr. Armin Heckel; Schreiben vom 26.05.2021**

Wir sind Eigentümer der Wohnung 7, Marienstraße 4a und damit unmittelbar Betroffene der Änderung des oben beschriebenen Bebauungsplans. Wir legen in folgenden Punkten Widerspruch ein und senden unsere Stellungnahme:

<p><b>1. Mariengasse:</b> Wir haben den Bebauungsplan so verstanden, dass durch die Mariengasse (zwischen Marienstraße 4 und Marienstraße 4a) kein Lieferverkehr fahren wird, sondern lediglich Fußgängern und Fahrradfahrern (in Notfällen auch Feuerwehr) der Durchgang ermöglicht wird.</p> <p>Diese Interpretation haben - nach ausdrücklicher Nachfrage von uns in der Diskussion – alle Vertreter der Gemeinde Tutzing in der Versammlung im Buttlerhof/Traubing am 21. Mai 2021 bestätigt.</p> <p>Aus unserer Sicht sind trotzdem folgende Punkte klarer in den Dokumenten zu formulieren:</p>	<p><u>1. Mariengasse Lieferverkehr</u> Das ist korrekt, über die Mariengasse schließt die Gemeinde Lieferverkehr aus.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch mit einer Anlieferung an der Mariengasse der erforderliche Schallschutz an den anschließenden Gebäuden eingehalten werden kann. Aus Gründen des Nachbarschutzes soll jedoch auf eine Anlieferung von der Mariengasse nördlich des Hotelgebäudes gänzlich verzichtet werden. Dem Einwand kann daher nachgekommen werden.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde bereits die Gebietseinstufung MI vorgenommen und im nördlichen Bereich (Marienstraße/Leidlstraße) so festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans behält sowohl die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr und damit die Gebietseinstufung MI bei. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbartschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde.</p> <p>Die UIB folgt der Gebietseinstufung MI weiterhin, siehe Stellungnahme: <i>Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel. [...]</i></p>
---	---

	<p><i>Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts. Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).</i></p> <p>Eine Einstufung als WB (besonderes Wohngebiet) ist von Seiten der Gemeinde weder erwünscht noch vorgesehen. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf eine telefonische Auskunft der UBI vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p>a) Im Schallgutachten steht auf S. 37, Randbedingungen: „Keine Nutzung der Mariengasse für Fahrzeugverkehre in der Nachtzeit“. Daraus kann ein Investor folgern, dass Verkehr während der Tageszeit erlaubt sei. Die Gemeinde soll juristisch einwandfrei formulieren, dass kein Lieferverkehr durch die Mariengasse stattfinden darf, weder während der Nacht, noch am Tag.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p>b) Im Schallschutzgutachten S. 23 steht: „Ladezone des Hotels im nordwestlichen Bereich von Gebäude B im Freien mit Erschließung über die Mariengasse“. Das steht im Widerspruch zum Bebauungsplan, der eine Erschließung über die Schlossstraße vorsieht. Hier sollte die Gemeinde juristisch einwandfrei formulieren, dass kein Lieferverkehr durch die Mariengasse stattfinden darf.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>

<p>c) Im Schallschutzgutachten, Anhang A, Seite 5 ist als Schallquelle eine Linienquelle durch die Mariengasse eingezeichnet. Also wird hier Lieferverkehr angenommen. Das steht im Widerspruch zum Bebauungsplan. Auch hier sollte juristisch einwandfrei formuliert werden, dass kein Lieferverkehr durch die Mariengasse stattfinden darf.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p>d) Der Grund der Mariengasse gehört dem Investor. Er könnte also darlegen, dass er dort tun kann, was er für richtig hält. Die Gemeinde soll juristisch gewährleisten, dass der Investor auf seinem eigenen Grund keinen Lieferverkehr durch die Mariengasse erzwingen kann.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt: ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p><b>2. Seeblick:</b> Ohne Zweifel ist der Seeblick für die Tutzinger Bürger, die zukünftigen Hotelgäste und die Anwohner der Marienstraße ein hohes Gut, das dieses Gebiet attraktiv macht. Zwischen diesen unterschiedlichen Interessen muss ein Ausgleich gefunden werden. Momentan geht die Last der Bebauung ausschließlich auf Kosten der Anwohner der Marienstraße. Warum soll die Öffnung zum See und der Seeblick durch das breite und sehr große Haus D mit Querriegel verbaut werden? Um unter den gegebenen Bedingungen für alle Betroffenen ein Optimum zu erreichen, fordern wir:</p> <p>Das Haus D soll schmaler werden. Der seeseitige Querriegel des Hauses D soll gestrichen werden und der Küchenanbau in Haus D integriert werden. Das würde allen Hotelgästen mit Nordzimmern zumindest vom Balkon aus noch einen Blick auf den See ermöglichen, also die Zimmer aufwerten und das Hotel rentabler machen. Leider sind aktuell in der Hauptstraße Tutzing und im Bahnhofareal einige Ladenlokale frei. Deshalb könnte ein Teil der Ladenfläche entlang der Fußgängerpromenade zu Hotelfläche wie Büros und Konferenzräume und Gastronomie umgewidmet werden, um die verlorene Fläche des Querriegels zu kompensieren. Es macht wenig Sinn und ist</p>	<p><u>2. Seeblick</u></p> <p>Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Kenntnis. Anpassung des städtebaulichen Konzeptes.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Platzierung der Hotelbaukörper auf der Nordseite des Grundstücks entschieden. Dadurch wird nicht nur die Blickachse zum See freigehalten werden, es wird auch ein Schutz der Nachbarbebauung vor Nutzungen im öffentlichen Raum sichergestellt.</p> <p>Gerade durch die Schaffung eines für Fußgänger attraktiven öffentlichen Raums neben der Schloßstraße, die auf direktem Weg zur Schiffsanlegestelle führt, wird die gegenwärtige Engstelle aufgelöst und mögliche Konflikte mit Zufahrts- und Lieferverkehr zur Akademie, Bootslände vermieden.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen für Hotel und Gastronomie sind bereits nach dem gegenwärtig rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig. Sie werden jedoch anders situiert, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden:</p> <p>a) So wird beispielsweise die Tiefgaragenzufahrt nach Westen verlegt um Parkverkehr bereits auf Höhe der Monsignore-Schmid-</p>

auch nicht nachhaltig, neue Ladenflächen im Seehofareal auszuweisen, wenn im Zentrum und beim Bahnhof Tutzing bereits Leerstände sind.

Vor allem das Haus D soll weiter nach Süden verschoben werden.

Das Haus D soll so gekippt werden, dass die südöstliche Ecke in die Fußgängerzone ragt und Raum im Norden frei gibt und den Promenadenplatz optisch schließt.

Seit vielen Jahren ist die Schlossstraße für Tutzing Bürger und Touristen eine Flaniermeile. Es spricht also nichts dagegen, die Promenade zu verkleinern und die Schlossstraße als Fußgängerzone auszuweisen. Die Zufahrt zur Schiffslende und zur Akademie kann trotzdem bestehen bleiben.

Straße in die Tiefgarage zu lenken und so im Osten der Schloßstraße zu vermeiden.

b) Ebenso wird die Terrassennutzung für Hotel und Gastronomie auf die Südseite orientiert um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.

Es ist richtig, dass auf eine Anlieferung über die Mariengasse verzichtet werden soll. Die Planung und das Immissionsgutachten werden entsprechend angepasst.

Ob im Vergleich zur gegenwärtigen Situation durch den auf der bestehenden Brachfläche im Plangebiet vorgesehenen Hotelneubau inkl. Gastronomie der Verkehr ansteigt, ist für die Abwägung im Planänderungsverfahren rechtliche nicht erheblich. Als Vergleichsgröße ist nämlich nicht die vorübergehende Situation als Brachfläche zu berücksichtigen, sondern es muss der Vergleich mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 angestellt werden. Hiernach führen die Festsetzungen der Planänderung zu einer Reduktion und nicht zu einer Steigerung der Verkehrsmengen in der Schlossstraße gegenüber dem Planungsstand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 35. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden.

Die vorgeschlagene Situierung des Baukörpers an der Südseite des Grundstücks erscheint auch nach nochmaliger Prüfung nicht plausibel. Der Fußgängerverkehr zur Schiffsanlegestelle würde dann

- entweder direkt über die weiter schmale Schlossstraße verlaufen, was keine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zur Folge hätte;
- oder auf der Nordseite entlang der Grundstücke südlich der Marienstraße verlaufen und damit zu einer öffentlichen Nutzung an der ruhigen Gartenseite führen.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte hält die Gemeinde daher weiterhin an der Platzierung der Gebäude entlang der Nordseite des Grundstücks und der öffentlichen Fußgän-

	<p>gerpromenade südlich davon fest.</p> <p>Aus Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn lässt der Bebauungsplan keine Überschreitung der Baugrenzen nach Norden für Balkone zu. Nur nach Süden zum Fußgänger-Boulevard sollen Balkone entstehen, siehe auch A 5.5. Dies soll auch so beibehalten werden.</p> <p>Durch die Neuschaffung des Fußgängerboulevards vom Dampfersteg zur Hauptstraße erwartet die Gemeinde positive Synergieeffekte für das gesamte Gemeindegebiet. Damit soll ein Beitrag für eine weitere Belebung des öffentlichen Lebens in Tutzing geschaffen werden mit dem Ziel Leerstände im Zentrum zu verhindern.</p>
<p><b>3. Umwidmung:</b>          Bislang ist auf dem Seehofgrundstück ein Hotel geplant. Wir befürchten, dass mit dem Bau des Hotels begonnen wird, dann die Investorengesellschaft insolvent wird und anschließend das Gelände anders genutzt wird. Wie wird sich die Stadt verhalten, falls ein Investor die Gebäude umwidmen will, wie das beim geplanten Simson (Bräuhausstraße) der Fall war? Damals hatte der Bauausschuss keine Möglichkeit gesehen, die Nutzungsänderung zu verhindern. Mit dieser Problematik hatte auch Seeshaupt zu kämpfen, da das gerade erst neu eröffnete Hotel Starnbergsee Hideaway ebenfalls in Richtung Burnout-Klinik erweitern wollte (SZ vom 1. Jan. 2019).</p> <p>Mehrere Gutachten in der mehr als 20 Jahre langen Geschichte des Seehof-Areals behaupten, dass eine Hotelnutzung nicht rentabel sei. Deshalb ist die Gefahr eines Baubeginns und anschließender Umwidmung in Tutzing real und groß.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Befürchtungen zur Kenntnis.</p> <p>Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit der Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.</p> <p>Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis Starnberg evaluiert und die sich daraus ableitenden Potenziale untersucht. Auf dieser Basis wurden die Zielgruppen sowie eine geeignete Konzeption für das mögliche Hotelvorhaben auf dem Seehof-Grundstück abgeleitet und die Wirtschaftlichkeit des Projektes hochgerechnet.</p> <p>Zusammenfassend wird ein Vorhaben zur Etablierung eines Hotels auf dem alten Seehof-Areal aufgrund der standort- und wettbewerbsrelevanten Faktoren für einen gehobenen Betrieb der 3 Sterne- bis 4 Sterne-Kategorie als wirtschaftlich tragfähig beurteilt. Die lokale Übernachtungsnachfrage nach einem modernen, zeitgemäßen Hotelkonzept, Gastronomie- und Wellness-Angeboten sowie Tagungsräumen wird vom</p>

	<p>bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt.</p> <p>Aufgrund der guten touristischen Lage des Hotelstandorts und durch eine Positionierung als freizeitorientiertes, attraktives Hotel mit Fokus auf z.B. Golf- und Familientourismus erscheint die Projektierung des wirtschaftlich tragfähigen Konzepts bei stabiler Marktlage plausibel und gut umsetzbar.</p> <p>Seit Beginn des Bauleitverfahrens sind bereits eine ganze Reihe von Anfragen und Interessenbekundungen möglicher zukünftiger Investoren und Hotelbetreiber eingegangen. Die Sorge einer mangelnden Nachfrage und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzepts und etwaigen daraus resultierenden Folgen erscheint daher nicht begründet.</p>
<p><b>4. Verkehr- und Parksituation:</b> Die Marienstraße und Schlossstraße sind jetzt schon verkehrsmäßig überlastet. Ständig fahren PKWs auf der Suche nach Parkplätzen auf und ab und oft werden Fahrzeuge auch vorschriftswidrig abgestellt.</p> <p>Ein Hotelbau ohne ausreichende Anzahl von Tiefgaragenparkplätzen wird die Situation verschärfen. Aus unserer Sicht ist die geplante Tiefgarage für Hotelgäste, Hotelangestellte, Angestellten der Läden sowie Restaurantgästen und Seepavillongästen unterdimensioniert. Kunden der Läden oder Personen, die auf der Fußgängerpromenade spazieren gehen wollen, werden keine Parkmöglichkeit haben und in die Marienstraße und andere Straßen ausweichen. Deshalb soll die Gemeinde dafür sorgen, dass nur Anwohner und Gäste der existierenden Hotels in die Marienstraße fahren dürfen.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Befürchtungen zur Kenntnis.</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellV festzusetzen. Lediglich beim Wohnen für Mitarbeiter und der Gastronomie am See werden die Anforderungen der GaStellV geringfügig niedriger angesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen fest, sondern die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Umfang der jeweiligen Nutzung.</p> <p>Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans <u>nicht</u> um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Angaben im Verkehrsgutachten und die beispielhafte Berechnung der erforderlichen Stellplätze Annahmen auf Basis der Machbarkeitsstudie. Dem Eigentümer steht es frei, Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung gemäß seinem Betriebskonzept zu setzen. So ist es beispielsweise möglich einen großzügigen SPA-Bereich auch in den oberirdischen Geschossen zu errichten und dafür auf Hotelzimmer zu verzichten.</p> <p>Die Festsetzungen erlauben zudem eine größere Tiefgarage, als in der Machbarkeits-</p>

	<p>studie dargestellt, dies betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> siehe A 4.3 als auch die Anzahl der unterirdischen Geschosse. So obliegt es dem Eigentümer z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage, noch mehr Stellplätze in Abhängigkeit von Zielgruppe und/oder Betriebskonzept zu realisieren, als in den Annahmen dargestellt.</p> <p><u>Oberirdische Stellplätze</u></p> <p>Der Bebauungsplan setzt entlang der Schloßstraße einen Bereich als Fläche für Stellplätze fest. Auch hier kann der Eigentümer je nach Betriebskonzept, Zielgruppen und Gestaltung der Fußgänger-Promenade innerhalb dieser Fläche die Zahl und Größe der offenen Stellplätze frei gestalten. Maximal sind 12 offene Stellplätze möglich.</p> <p>Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen sowie der Parksuchverkehr im Gebiet möglichst gering gehalten und damit die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden.</p> <p>Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die Stellplätze bestimmten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) zuordnen oder für bestimmte Nutzergruppen (z.B. Taxi, Hotelgäste zum Be- und Entladen) reservieren.</p> <p>Auch hier gilt: Mehr Stellplätze führen zu mehr Verkehr in der Schloßstraße und Umgebung und stellen damit eine Mehrbelastung für die Nachbarschaft dar. Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarnschutz berücksichtigt.</p> <p>Die Stellplatzanzahl wird durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass mehr Stellplätze auch mehr Fahrbewegungen verursachen.</p> <p>Durch die Gemeinde ist bei der späteren Gestaltung der Schloßstraße gegebenenfalls eine Zufahrtsbeschränkung – bei gleichzeitiger verkehrsberuhigter Ausführung – auszusprechen.</p>
--	---

<p><b>5. Blickachse:</b>  Der Bebauungsplan verfolgt das erstrebenswerte Ziel, eine Blickachse von der Hauptstraße zum See zu ermöglichen. Damit soll den Tutzingerinnen und Tutzinger ein Blick auf den geschätzten See ermöglicht werden. In der Fotomontage Abb. 40 (S. 53) wird die Blickachse visualisiert. Leider nimmt der Seeblick hier nur etwa 0,2% der Bildfläche ein. In Abb. 20. (S.21) ist jegliche Seesicht durch Bäume verstellt. Natürlich wollen wir Bäume auf der Promenade, aber Bäume und freie Sicht schließen sich aus. Also bleibt die Seesicht von der Hauptstraße ein schönes Ziel, das aber nicht realisiert werden kann.</p> <p>Damit spricht auch nichts gegen eine Öffnung und Südverschiebung des 95-Meter-Klotzes. Es wäre also sinnvoll und ohne wesentlichen Verlust für die Tutzinger Bürger, wenn der gesamte Hotelkomplex 5-10 m nach Süden verschoben würde, um uns Anwohner der Marienstraße und auch den Gästen der Hotels mehr Raum und Blick zu geben.</p>	<p><u>5. Blickachse</u></p> <p>Die Sicht- und Grünachse von der Hauptstraße zum See ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans. Mit der Anordnung der Baukörper im Norden des Plangebietes wird dieses Ziel erreicht.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zur nördlichen Grundstücksgrenze werden die Belange des Nachbarschutzes umfänglich berücksichtigt.</p>
<p>Bislang geht der Hotelbau nur auf Kosten der Anwohner der Marienstraße. Sie sollten einen zwar strukturierten, aber doch effektiv 95-Meter-Klotz vor ihren Südfenstern dulden. Das dürfte eines der größten und längsten Gebäude in Tutzing werden. Wir fordern eine aufgelockerte Bebauung mit insbesondere verkleinertem Haus D und eine Südverschiebung des gesamten Komplexes.</p>	<p>Das Ortsbild von Tutzing ist historisch geprägt von solitär stehenden, großen und prägnanten Gebäuden (insbesondere im Ortszentrum). So weisen beispielsweise folgende Gebäude in der Umgebung vergleichbar lange Gebäudestrukturen, Kubaturen und eine ähnliche städtebauliche Körnung auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ev. Akademie</li> <li>▪ Grund- und Mittelschule</li> <li>▪ Gymnasium</li> <li>▪ Krankenhaus</li> <li>▪ St. Joseph mit Roncallihaus</li> <li>▪ Polit. Akademie</li> </ul> <p>Im Gegensatz zum historischen Seehof und dessen möglicher Erweiterung durch den BPl Nr. 35 ist die Höhenentwicklung erheblich geringer. Die geplante Bebauung fügt sich somit städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein.</p> <p><i>Anmerkung Denkmalschutz: In der Vergangenheit wurden zu den verschiedenen Planungen auf dem Seehofareal vielfach Bedenken vom Landesamt für Denkmalpflege</i></p>

	<p>vorgebracht. Die jetzige Planung wird auch vom Landesamt für Denkmalpflege befürwortet.</p>
<p><b>6. Naturschutz:</b> Schade, dass das kleine Biotop mit alten Sträuchern, zum Beispiel viele Schmetterlingsflieder, südlich des Hauses Marienstraße 4 und andere Teile des Grundstücks dem Bagger weichen muss. Weil kein Mensch sich in dieses Gebüsch traut, wurde dort in 20-30 Jahre Platz für viele Insekten und Kleintiere geschaffen, die auch mal Ruhe brauchen. Leider bezieht sich das derzeitige Naturschutzgutachten nur auf die Winterzeit und ist damit nicht aussagekräftig. Beurteilen kann man die Naturschutzsituation erst, wenn das Gutachten in aktualisierter Form vorliegt und der Bestand an Tieren und Pflanzen im Sommer berücksichtigt werden.</p>	<p><u>6. Naturschutz</u> Die weiterführenden Untersuchungen zum Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Das Ergebnis wird in die Planung übernommen.</p> <p>Auf einer nicht genutzten Fläche haben sich durch die Ablagerung von Gartenabfällen und das Aufkommen von Schmetterlingsflieder temporäre Habitat-Strukturen gebildet. In der naturschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die Fläche untersucht und es wurden keine geschützten Arten festgestellt. Die Räumung der Fläche muss im Zeitraum von 1.10. bis 18.02. erfolgen.</p> <p>Das naturschutzrechtliche Relevanzgutachten wurde vom Herbst 2020 bis zum Frühsommer 2021 mit mehrfachen Ortsbegehungen erstellt und ist aussagekräftig.</p>
<p><b>7. Ladezone:</b> In der Ladezone südlich des Hauses Marienstraße 4 und 4a werden laut Schallschutzgutachten hohe Geräuschpegel auftreten. Deshalb soll die Gemeinde darauf achten, dass die Ladezone nicht in den nördlichen Bereich des Gebäudes B ragt und dass durch Nachtfahrverbot zwischen den Häusern A und B das Laden und Entladen während den Ruhezeiten sicher verhindert wird. Sinnvoll wäre auch die vollständige Einhausung der Ladezone, wie in der Versammlung am 21. Mai angedeutet wurde.</p>	<p><u>7. Ladezone</u> Die Gemeinde schließt Lieferverkehr über die Mariengasse aus.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch mit einer Anlieferung an der Mariengasse der erforderliche Schallschutz an den anschließenden Gebäuden eingehalten werden kann. Aus Gründen des Nachbarschutzes soll jedoch auf eine Anlieferung von der Mariengasse nördlich des Hotelgebäudes gänzlich verzichtet werden. Dem Einwand kann daher nachgekommen werden.</p> <p>Die Anlieferung erfolgt über die Südseite der Baukörper und zwischen den Häusern A und B. Aufgrund effizienter Flächennutzung in den Gebäuden, ist davon auszugehen, dass es eine zentrale Ladezone mit Verteilung im Untergeschoss in die jeweiligen Nutzungsbereiche geben wird.</p>

Wir bitten darum und fordern Sie auf, den Bebauungsplan zu ändern. Nicht nur die Anwohner der Marienstraße, sondern auch die anderen Tutzinger und die Hotelgäste würden davon profitieren.

**Frau Birgit Brinda-Schumann und Herr Mark Schumann; Schreiben vom 24.05.2021**

Gemäß Verfahren der öffentlichen Auslegung bezüglich der Planung zur Änderung des o.g. Bebauungsplans möchten wir hiermit Einwendungen gegen den derzeitigen Entwurf bzw. Planungsstand vorbringen. Im Einzelnen erachten wir am gegenwärtigen Stand der Planung die folgenden Punkte als besonders kritisch:

<p><b>1. Unverhältnismäßige einseitige Belastung der Anrainer der südlichen Marienstraße, mit entsprechender Wertminderung der Immobilien als Folge; mangelnde Ausgewogenheit in der Berücksichtigung der Interessen</b></p> <p>Wir sind seit 2013 Eigentümer einer Wohnung des Objekts Marienstraße 4a, wo wir seit 2014 durchgängig mit Hauptwohnsitz ansässig sind.</p> <p>Im Laufe der letzten 8 Jahre haben wir somit diverse Planungen zur Bebauung des Nachbargrundstücks „Seehof“ gesehen. Ebenso ist uns die Historie des Grundstücks mit dem ehemaligen Hotel „Seehof“ bewusst, sowie die grundsätzliche Absicht der Gemeinde, auf diesem Gelände wieder ein Hotel entstehen zu lassen. Allerdings gehört die derzeit vorgesehene und vom Gemeinderat verabschiedete Planung zur Änderung des aktuellen Bebauungsplans aus unserer Sicht und der aller Anrainer der südlichen Marienstraße zu den schlechtesten der verschiedenen bislang diskutierten Varianten, da sie einen bis zu 95 Meter langen und mehr als 10 Meter hohen Gebäuderiegel vorsieht, der bis auf wenige Meter Abstand direkt an unsere südliche Grundstücksgrenze gerückt werden soll, und somit sowohl die Besonnungs- und Belichtungssituation massiv beeinträchtigen als auch die Blickachsen in Richtung See komplett versperren würde.</p> <p>Unabhängig davon, ob die Planung in ihrer gegenwärtigen Form aus rechtlicher Sicht Bestand hätte oder nicht, sehen wir eine Abwägung der Interessen von bereits seit Jahren in der Marienstraße ansässigen Tutzingern Bürgern einerseits sowie den Interessen eines potenziellen Investors andererseits als schlichtweg nicht gegeben. Der gegenwärtige Stand der Planung würde im</p>	<p>1. Beeinträchtigung der Grundstücke südliche Marienstraße</p> <p>Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35. Gegen diesen Bebauungsplan sind, auch nicht von den Einwendungsführer, keine Normenkontrollklagen eingereicht worden. Die jetzt beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll die städtebauliche Situation im Plangebiet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan verbessern. So sollen der bisher festgesetzte Baubestand aufgelockert und Sicht- und Grünachsen von der Hauptstraße zum See geschaffen sowie Freiräume für die öffentliche Nutzung geschaffen werden. Die Höhenentwicklung der Baukörper solle gegenüber dem bisher zugelassenen Bestand zurückgenommen und die verkehrliche Anbindung des Plangebiets verbessert werden. Die Nutzung als Hotel soll dauerhaft gesichert, die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 verbessert werden.</p> <p>Auf der Grundlage dieser Ziele wurde insbesondere auch</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Tiefe der Baukörper erhöht, um eine gute Nutzbarkeit für eine Hotelnutzung sicherzustellen;</li><li>▪ aus Gründen des Nachbarschutzes der Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert;</li><li>▪ die Fugen zwischen den einzelnen Baukörpern vergrößert und die Höhe der Verbindungsbauten reduziert, um eine Riegelwirkung zu vermeiden;</li><li>▪ an Stelle von Satteldächern auf den Baukörpern B-D Walmdächer festgesetzt, um die Beschattung zu reduzieren;</li></ul>
--	---

<p>Hinblick auf Verbauung von Sichtachsen und deutlichen Verschlechterung der Belichtungssituation ausschließlich auf Kosten der Anwohner der südlichen Marienstraße gehen. Vom Gemeinderat und Ihnen als Bürgermeisterin aller Tutzinger Bürger würden wir uns hier eine Bebauungslösung wünschen, die den Interessen aller Beteiligten bestmöglich Rechnung trägt. Dies sehen wir derzeit nicht nur als nicht gegeben an - es wurde augenscheinlich nicht mal der Versuch unternommen, die Belange der Anrainer auch nur ansatzweise in der Planung zu berücksichtigen. Für uns als Tutzinger Bürger ist dies umso irritierender, als die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht auf Initiative eines tatsächlichen Investors erfolgt, sondern auf Initiative des gewählten Gemeinderats.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrassennutzung auf der Ostseite ausgeschlossen, um Emissionskonflikte mit den Nachbarn zu vermeiden.</li> </ul> <p>Durch diese Maßnahmen hat nach Auffassung des Gemeinderates ein Ausgleich zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen (sowohl des Grundstückseigentümers als auch der Nachbarschaft) stattgefunden.</p> <p>Eine einseitige Belastung der Anwohner der Marienstraße kann dadurch nicht erkannt werden. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine Freihaltung der Nachbargrundstücke von Bebauung, um den Ausblick freizuhalten. Eine Wertminderung der Grundstücke erscheint ebenso wenig plausibel.</p>
<p><b>2. Erhebliche verkehrstechnische Nachteile bei Platzierung der Baukörper an der Nordseite des Seehofgrundstücks; dadurch Verfehlung des von der Gemeinde angestrebten Ziels, einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Allgemeinheit zu schaffen.</b></p> <p>Die von Herrn Prof. Burgstaller vorgetragene und vom Gemeinderat übernommene Begründung für eine Platzierung der Baukörper Nahe der nördlichen Grundstücksgrenze, da nur so eine „Blickachse“ für die Öffentlichkeit auf den See gegeben sei und eine „Promenade“ als Verbindung zwischen Hauptstraße und See ermöglicht würde, ist nicht schlüssig. Insbesondere erscheint uns die Verortung dieser Promenade unmittelbar neben bzw. am Übergang zur Schloßstraße denkbar ungeeignet. Die Schloßstraße ist bereits jetzt durch An- und Abrei-</p>	<p>2. Situierung des Baukörpers auf nördlichem Grundstücksteil</p> <p>Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Platzierung der Hotelbaukörper auf der Nordseite des Grundstücks entschieden. Dadurch wird nicht nur die Blickachse zum See freigehalten werden, es wird auch ein Schutz der Nachbarbebauung vor Nutzungen im öffentlichen Raum sichergestellt.</p> <p>Gerade durch die Schaffung eines für Fußgänger attraktiven öffentlichen Raums neben der Schloßstraße, die auf direktem Weg zur Schiffsanlegestelle führt, wird die gegenwärtige Engstelle aufgelöst und mögliche Konflikte mit Zufahrts- und Lieferverkehr zur Akademie, Bootslände vermieden.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen für Hotel und Gastronomie sind bereits nach dem gegen-</p>

seververkehr zur Akademie, Lieferverkehr von und zur Akademie, An- und Abreiseverkehr von und zur Bootslande (eine von nur zwei öffentlichen Bootslanden am gesamten Starnberger See) sowie Verkehr zum Bootsanleger der bayerischen Seenschiffahrt insbesondere in den Sommermonaten stark belastet.

Durch die geplante Gastronomie am Ufer sowie Geschäfte und weitere Gastronomie auf dem Seehofareal, die Zufahrt zum Haupteingang des Hotels (Es ist davon auszugehen, dass Gäste mit Gepäck zum Ein- und Auschecken das Areal vor dem Haupteingang zumindest zum Be- und Entladen nutzen) sowie möglicherweise einen öffentlich zugänglichen Wellnessbereich des Hotels, etc. würde dieser Verkehr noch stark zunehmen.

Es ist unser Verständnis aus den Aussagen von Frau Greinwald auf der Informationsveranstaltung der Gemeinde am 21.5.2021, dass vom in den ausgelegten Unterlagen dargelegten Plan, die Belieferung (sowie vermutlich auch die Abfallentsorgung) des geplanten neuen Hotels über die „Mariengasse“ inzwischen aus gutem Grund Abstand genommen wurde, und die Versorgung des Hotels nun ebenfalls über die Schloßstraße stattfinden soll. Eine Belieferung über die sehr schmale „Mariengasse“ wäre mit erheblichen Immissionsbelastungen für die Marienstraße 4a (siehe auch Hinweis auf S.32 der ausgelegten Schalltechnischen Untersuchung, die aufgrund der erwarteten Immissionsbelastung mindestens im Grenzbereich die Unterbringung der Ladezone im Gebäudeinnern empfiehlt) sowie weiteren Problemen (erhebliche Beeinträchtigung des der Marienstraße 4a per Grundbuch eingeräumten Geh- und Fahrrechts; keine Wendemöglichkeit für LKW) verbunden. Wir erinnern an dieser Stelle auch daran, dass die Awista bereits im Jahr 2006 per Email vom 29.11.2006 die Gemeinde darauf hingewiesen hat, dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht in die „enge Zufahrt“ (gemeint ist die nun geplante „Mariengasse“) einfahren können, und dies bei der Planung des Hotels entsprechend berücksichtigt werden muss. Vorsorglich weisen wir an dieser Stelle ebenfalls darauf hin, dass wir uns weitere mögliche Einwen-

wärtig rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig. Sie werden jedoch anders situiert, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden:

- a) So wird beispielsweise die Tiefgaragenzufahrt nach Westen verlegt um Parkverkehr bereits auf Höhe der Monsignore-Schmidstraße in die Tiefgarage zu lenken und so im Osten der Schloßstraße zu vermeiden.
- b) Ebenso wird die Terrassennutzung für Hotel und Gastronomie auf die Südseite orientiert um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.

Es ist richtig, dass auf eine Anlieferung über die Mariengasse verzichtet werden soll. Die Planung und das Immissionsgutachten werden entsprechend angepasst.

Ob im Vergleich zur gegenwärtigen Situation durch den auf der bestehenden Brachfläche im Plangebiet vorgesehenen Hotelneubau inkl. Gastronomie der Verkehr ansteigt, ist für die Abwägung im Planänderungsverfahren rechtliche nicht erheblich. Als Vergleichsgröße ist nämlich nicht die vorübergehende Situation als Brachfläche zu berücksichtigen, sondern es muss der Vergleich mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 angestellt werden. Hiernach führen die Festsetzungen der Planänderung zu einer Reduktion und nicht zu einer Steigerung der Verkehrsmengen in der Schlossstraße gegenüber dem Planungsstand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 35. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden.

Die vorgeschlagene Situierung des Baukörpers an der Südseite des Grundstücks erscheint auch nach nochmaliger Prüfung nicht plausibel. Der Fußgängerverkehr zur Schiffsanlegestelle würde dann

- entweder direkt über die weiter schmale Schlossstraße verlaufen, was keine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zur Folge hätte
- oder auf der Nordseite entlang der Grund-

<p>dungen bezüglich der Immissionsgutachten im Rahmen der weiteren Planungen ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>stücke südlich der Marienstraße verlaufen und damit zu einer öffentlichen Nutzung an der ruhigen Gartenseite führen.</p> <p>Unter Berücksichtigung aller Aspekte hält die Gemeinde daher weiterhin an der Platzierung der Gebäude entlang der Nordseite des Grundstücks und der öffentlichen Fußgängerpromenade südlich davon fest.</p>
<p>Jedoch besteht selbst bei Führung des Liefer- sowie Abfallentsorgungsverkehrs über die Schloßstraße das Problem, dass es ebenfalls keine Wendemöglichkeiten für den damit einhergehenden LKW Verkehr gäbe. Dieser durch LKW durchgeführte Liefer- und Entsorgungsverkehr würde somit nicht nur eine weitere zusätzliche Belastung des Verkehrs an der Schloßstraße darstellen. Er würde zudem durch rückwärts aus der Schloßstraße zurücksetzende LKW die Verkehrsproblematik massiv verschärfen.</p> <p>Die in den besonders kritischen Sommermonaten im Bereich der Bootslande regelmäßig abgestellten Bootsanhänger sind dabei ein zusätzlicher Faktor, der Liefer-, Entsorgungs-, sowie und An-/Abreiseverkehr kompliziert und erschwert.</p> <p>Eine mögliche Gefährdung von Fußgängern durch rückwärts aus der Schloßstraße herausfahrenden Lieferverkehr ist ein weiterer Aspekt, der die gegenwärtige Planung höchst problematisch macht.</p> <p>All die genannten Faktoren sind aus unserer Sicht in der ausgelegten Verkehrsstudie nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt.</p> <p>Die geplante „Promenade“ droht somit jeglichen Reiz zu verlieren, wenn sie neben einem Auto- und Verkehrschaos unterzugehen droht.</p>	<p>Eine Wendemöglichkeit am Ende der Schloßstraße ist nicht realisierbar und würde auch die Gebrauchstauglichkeit der Verkehrsflächen nochmals erhöhen (mehr Verkehr).</p> <p>Abgestellte Bootsanhänger, die z.B. Rettungswege blockieren, sind nicht Bestandteile eines Bebauungsplans sondern müssen ordnungsrechtlich durch die Gemeinde verhindert (Beschilderung) und durch Vollzugsbehörden (Polizei) kontrolliert werden.</p> <p>Wendemöglichkeiten für Lieferfahrzeuge des Hotel- und Gastronomiebetriebes sind im Bereich der privaten Vorflächen sicherzustellen.</p>
<p>Wesentlich logischer wäre daher eine Bebauung am südlichen Ende des Seehofgrundstücks. Somit könnte zwischen den neuen Baukörpern auf der Südseite des Grundstücks sowie den bestehenden Baukörpern in der südlichen Marienstraße ein „Piazza“-artiges Areal entstehen, das vom Verkehr in der Schloßstraße durch die neu-</p>	<p>Siehe oben, Punkt 2.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Platzierung der Hotelbaukörper auf der Nordseite des Grundstücks entschieden. Dadurch wird nicht nur die Blickachse zum See freigehalten werden, es wird auch ein Schutz der Nachbarbebauung vor Nutzungen im öffentli-</p>

en Baukörper komplett getrennt und abgeschirmt wäre.

Das Ziel einer Sichtachse für die Öffentlichkeit zu Mariensäule und See würde weiterhin realisiert und es würde ein Areal entstehen, das Fußgängern - abgeschirmt von Auto- und LKW-Lieferverkehr – eine attraktive Fläche mit hohem Freizeitwert zum Verweilen eröffnet.

Viel wichtiger als der flüchtige Blick von der Hauptstraße hinab zum See für den vorbeifahrenden Autofahrer sollte doch ein attraktives, öffentlich zugängliches Areal für den verweilenden Fußgänger sein.

Dies könnte viel besser mit einer Verschiebung der Baukörper an den südlichen Rand des Grundstücks verwirklicht werden.

Diese neuen Baukörper würden auf der Nordseite der Akademie entstehen und wären durch die Schloßstraße von dieser getrennt. Eine Beeinträchtigung der Akademie wäre somit ausgeschlossen.

Das von Prof. Burgstaller in der Veranstaltung vom 21.5.2021 vorgebrachte Argument des öffentlichen Blickes auf das Ensemble der Akademie erscheint zudem nicht schlüssig im Hinblick auf die bereits bestehende, nahezu vollständige visuelle Abschirmung durch (sicherlich zu erhaltenden) hohen Baumbestand an der Schloßstraße sowie dahinter die hohe Außenmauer des Ensembles selbst.

chen Raum sichergestellt.

Gerade durch die Schaffung eines für Fußgänger attraktiven öffentlichen Raums neben der Schloßstraße, die auf direktem Weg zur Schiffsanlegestelle führt, wird die gegenwärtige Engstelle aufgelöst und mögliche Konflikte mit Zufahrts- und Lieferverkehr zur Akademie, Bootslände vermieden.

Die vorgesehenen Nutzungen für Hotel und Gastronomie sind bereits nach dem gegenwärtig rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig. Sie werden jedoch anders situiert, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden:

c) So wird beispielsweise die Tiefgaragenzufahrt nach Westen verlegt um Parkverkehr bereits auf Höhe der Monsignore-Schmidstraße in die Tiefgarage zu lenken und so im Osten der Schloßstraße zu vermeiden.

d) Ebenso wird die Terrassennutzung für Hotel und Gastronomie auf die Südseite orientiert um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.

Es ist richtig, dass auf eine Anlieferung über die Mariengasse verzichtet werden soll. Die Planung und das Immissionsgutachten werden entsprechend angepasst.

Ob im Vergleich zur gegenwärtigen Situation durch den auf der bestehenden Brachfläche im Plangebiet vorgesehenen Hotelneubau inkl. Gastronomie der Verkehr ansteigt, ist für die Abwägung im Planänderungsverfahren rechtliche nicht erheblich. Als Vergleichsgröße ist nämlich nicht die vorübergehende Situation als Brachfläche zu berücksichtigen, sondern es muss der Vergleich mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 angestellt werden. Hiernach führen die Festsetzungen der Planänderung zu einer Reduktion und nicht zu einer Steigerung der Verkehrsmengen in der Schloßstraße gegenüber dem Planungsstand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 35. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden.

	<p>Die vorgeschlagene Situierung des Baukörpers an der Südseite des Grundstücks erscheint auch nach nochmaliger Prüfung nicht plausibel. Der Fußgängerverkehr zur Schiffsanlegestelle würde dann</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entweder direkt über die weiter schmale Schlossstraße verlaufen, was keine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zur Folge hätte</li> <li>- oder auf der Nordseite entlang der Grundstücke südlich der Marienstraße verlaufen und damit zu einer öffentlichen Nutzung an der ruhigen Gartenseite führen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung aller Aspekte hält die Gemeinde daher weiterhin an der Platzierung der Gebäude entlang der Nordseite des Grundstücks und der öffentlichen Fußgängerpromenade südlich davon fest.</p>
<p><b>3. Parkplatzsituation mit völlig unzureichender Anzahl Stellplätze</b></p> <p>Die gegenwärtige Planung zur Bebauung des Areals sieht ein Hotel mit 89 Zimmern und 178 Hotelbetten vor. Zudem sollen in den Baukörpern 8 Mitarbeiterwohnungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und medizinische und kosmetische Einrichtungen mit insgesamt ca. 500qm Fläche entstehen. Schließlich soll dem Hotel die Möglichkeit eingeräumt werden, einen auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Spa-/ Wellnessbereich einzurichten.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan und Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Neubert wird mit einer Gesamtzahl von 70 Stellplätzen geplant, wovon 6 dauerhaft für die Mitarbeiterwohnungen verplant sind (Hier liegt eine Inkonsistenz vor - in dem Verkehrsgutachten ist von 6 Stellplätzen für Hotelangestellte die Rede (S. 2), in der Begründung jedoch von 4 (S. 46)), so dass eine Gesamtkapazität von 64 Stellplätzen für Hotelgäste, Einzelhandel, Gastronomie sowie kosmetische und medizinische Einrichtung(en)/ Day-Spa zur Verfügung stünde.</p> <p>Unabhängig davon, ob diese Anzahl Stellplätze mit dem gemäß BayBO festgelegten Minimum vereinbar ist, erscheint die Anzahl</p>	<p>3. Stellplatzzahl</p> <p>Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellV festzusetzen. Lediglich beim Wohnen für Mitarbeiter und der Gastronomie am See werden die Anforderungen der GaStellV geringfügig niedriger angesetzt.</p> <p>a) Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt, da es sich um eher kleine Wohnungen für Einzelpersonen handelt und durch die günstige Lage in Bezug auf den Arbeitsplatz und den öffentlichen Nahverkehr nicht davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt.</p> <p>b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) ist insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv, auch hier ist mit einer geringeren KFZ-Nutzung zu rechnen.</p> <p>Würde die Gemeinde einen höheren Stellplatzschlüssel fordern, würde auch das Verkehrsaufkommen in der Marienstraße erhöht. Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels und der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen (vor allem im Ortszentrum) möglichst gering gehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden.</p>

der Stellplätze im Hinblick auf die o.g. gewerblichen Flächen und die Anzahl Hotelbetten an diesem neuralgischen Punkt des Ortes völlig unzureichend, und die seitens der Gemeinde getroffenen Annahmen (5.46 der Begründung des Bebauungsplans) zum Stellplatzbedarf äußerst optimistisch, wenn nicht komplett unrealistisch.

Eine Realisierung des Wellness-Bereichs würde außerdem zu Lasten der Tiefgaragen-Kapazität gehen und die Anzahl der Stellplätze weiter auf gerade mal 44 reduzieren.

Selbst bei einer konservativ angenommenen Auslastung von ca. 85% der Hotelbettenkapazität im Jahresmittel und der Annahme, dass die Hotelbetten im Wesentlichen Doppelzimmer sind und somit pro Hotelzimmer die anreisenden Gäste mit nur einem Fahrzeug gemeinsam anreisen, müssten hier bereits nur für die Hotelgäste mindestens 75 Stellplätze bereit stehen.

Relevanter als die Auslastung im Jahresmittel bei der Analyse der nötigen Parkplätze dürfte jedoch eine Betrachtung bei Vollaustattung in den kritischen Sommermonaten und an Wochenenden sein. Bei einer 100% Auslastung des Hotels müssten unter gleichen Annahmen (ein Fahrzeug für zwei Hotelbetten) allein für die Hotelgäste knapp 90 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Der zusätzliche Bedarf für Gäste und Mitarbeiter von Gastronomie, Einzelhandel und medizinisch bzw. kosmetischer Einrichtung und Day-Spa treibt diesen Bedarf schnell auf mehr als das Doppelte des vorgesehenen Angebots an Stellplätzen.

Die Annahme, dass ein substanzieller Anteil der Gäste überregional mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Hotel anreist, erscheint nicht realistisch. Insbesondere im Hinblick auf die Herkunft der durchschnittlichen Hotelgäste im Landkreis Starnberg muss davon ausgegangen werden, dass die meisten überregional und überwiegend mit dem eigenen Fahrzeug anreisen werden.

Zudem lässt das geplante Hotelkonzept mit „Premium-Lage“ direkt am See, überschaubarer Anzahl Zimmer, etc darauf schließen,

Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 35 setzt die Änderung keine festen Stellplatzzahlen fest, sondern eine Verhältniszahl zum jeweiligen Nutzungsumfang. Dem Eigentümer steht es frei über diese Anforderung hinaus noch weitere Stellplätze z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage zu realisieren.

Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen fest, sondern die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem tatsächlichen Umfang der jeweiligen Nutzung.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Angaben im Verkehrsgutachten und die beispielhafte Berechnung der erforderlichen Stellplätze Annahmen auf Basis der Machbarkeitsstudie. Dem Eigentümer steht es frei, Schwerpunkte in der Nutzungsaufteilung gemäß seinem Betriebskonzept zu setzen. So ist es beispielsweise möglich einen großzügigen SPA-Bereich auch in den oberirdischen Geschossen zu errichten und dafür auf Hotelzimmer zu verzichten.

Die Festsetzungen erlauben zudem eine größere Tiefgarage, als in der Machbarkeitsstudie dargestellt, dies betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m<sup>2</sup> siehe A 4.3 als auch die Anzahl der unterirdischen Geschosse. So obliegt es dem Eigentümer z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage, noch mehr Stellplätze in Abhängigkeit von Zielgruppe und/oder Betriebskonzept zu realisieren, als in den Annahmen dargestellt.

#### Oberirdische Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt entlang der Schloßstraße einen Bereich als Fläche für Stellplätze fest. Auch hier kann der Eigentümer je nach Betriebskonzept, Zielgruppen und Gestaltung der Fußgänger-Promenade innerhalb dieser Fläche die Zahl und Größe der offenen Stellplätze frei gestalten. Maximal sind 12 offene Stellplätze möglich.

Mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen sowie der Parksuchverkehr im Gebiet möglichst gering gehalten und damit die städtebauliche Verträglichkeit ge-

<p>dass das Hotel nur wirtschaftlich betrieben werden kann, wenn man hochpreisige Zimmer anbietet (siehe dazu Punkt 3 unten). Die Wahrscheinlichkeit, dass die gehobene Ziel-Klientel eines solchen Hotelkonzepts überwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreist, erscheint nicht plausibel.</p> <p>Darüber hinaus würden die geplanten 12 überirdischen Stellplätze den beschränkten Platz im Bereich des Areals zusätzlich verknapfen. In diesem Zusammenhang scheint es an diversen Stellen in der Begründung, als seien die Stellplätze zudem mehrfach verplant — mal als Haltezone für ein- und auscheckende Hotelgäste, mal als Taxihaltezone, Be-/Entladezone für den Liefer- sowie Entsorgungsverkehr oder öffentliche (Kurz-)Parkplätze. Diese Stellplätze bzw. Haltezonen in die Kalkulation als vollständige Parkplätze für die ausschließliche Nutzung durch Hotelgäste (S.2 der Verkehrsstudie) mit aufzunehmen, erscheint zumindest fragwürdig, da sie bei realistischer Betrachtung nicht als vollwertige Parkplätze zur Verfügung stünden.</p> <p>Insgesamt besteht also die Gefahr, dass der Mangel an Parkplätzen nicht nur die Realisierung des geplanten Hotelkonzeptes signifikant erschwert (welcher Hotelbetreiber im oberen Preissegment würde es akzeptieren, nur einem Bruchteil der Hotelgäste auch einen Parkplatz anbieten zu können?), sondern das unter Punkt 2 dargelegte drohende Verkehrschaos durch „Wildparken“ zusätzlich verschärft und die geplante „Allee“ völlig verschandelt. Zudem sehen wir die Gefahr, dass die Marienstraße zum „Überlaufbecken“ für das Parkplatz- und Verkehrsproblem im Bereich der Schloßstraße wird. Bereits heute gibt es regelmäßig „Wildparker“, gerade an den Sommerwochenenden, die Durchfahrt behindern sowie private Parkplätze und Ausfahrten blockieren.</p>	<p>fördert werden.</p> <p>Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die Stellplätze bestimmten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) zuordnen oder für bestimmte Nutzergruppen (z.B. Taxi, Hotelgäste zum Be- und Entladen) reservieren.</p> <p>Auch hier gilt: Mehr Stellplätze führen zu mehr Verkehr in der Schloßstraße und Umgebung und stellen damit eine Mehrbelastung für die Nachbarschaft dar. Die Gemeinde hat daher mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarschutz berücksichtigt.</p>
<p><b>4. Mangelnde wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts: Gefahr einer Bauruine, verbunden mit späterer „Erpressung“ der Gemeinde hin zu mehr Geschossfläche und/oder Wohnraumnutzung</b></p>	<p>4. Mangelnde Tragfähigkeit des Hotelkonzepts</p> <p>Die Konzeption der Änderung des Bebauungsplans setzt im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der</p>

Wie auf der Informationsveranstaltung am 21.5.2021 seitens der Gemeinde zu Recht angemerkt wurde, befindet sich das Grundstück nicht in kommunaler Hand sondern im privaten Besitz, derzeit der UBM Development Deutschland GmbH, einer Tochtergesellschaft der UBM Development AG mit Sitz in Wien.

Über die letzten 15 Jahre wurde das Grundstück mehrfach zu immer höheren Preisen verkauft.

Auch wenn die UBM ihre Absicht zum Verkauf bekundet hat, wird sie dies nur zum höchstmöglich zu erzielenden Preis tun. Als börsennotierte und den Interessen ihrer Aktionäre verpflichtete Gesellschaft ist das Management sogar dazu verpflichtet, den Verkaufspreis zu maximieren, will es sich nicht der Gefahr von Aktionärsklagen aussetzen.

Ein möglicher Investor wird das Grundstück mutmaßlich also nur zu einem Preis von der UBM erwerben können, der mindestens so hoch oder höher als der Einstandspreis der UBM ist.

Die UBM als erfahrene und mutmaßlich rational agierende Projektentwicklungsgesellschaft hat bereits geäußert, dass sie selbst nicht gewillt ist, den von der Gemeinde vorgeschlagenen derzeitigen Entwurf in dieser Form umzusetzen.

Die wirtschaftlichen Sachzwänge, die im Wesentlichen von den Komponenten „Erwerbspreis Grundstück“, „Baukosten des Hotels“ und „Finanzierungskonditionen“ (im Wesentlichen Kosten und Höhe des Fremdkapitalanteils in der Finanzierung) bestimmt werden, dürften sich für einen anderen Investor aus folgenden Gründen nicht einfacher/günstiger, sondern höchstwahrscheinlich sogar schwieriger/teurer darstellen als für die UBM, die bereits von einer Umsetzung Abstand genommen hat:

Grundstückspreis: Aus o.g. Gründen dürfte die UBM nicht unter Einstandspreis verkaufen, der geforderte Verkaufspreis des Grundstücks also eher teurer werden als der Preis, den die UBM bei Erwerb bezahlt

Bebauungsplan Nr. 35 fest. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit den Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden können.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse die allgemeine touristische Nachfrage sowie das bestehende Beherbergungsangebot im Landkreis Starnberg evaluiert und die sich daraus ableitenden Potenziale untersucht. Auf dieser Basis wurden die Zielgruppen sowie eine geeignete Konzeption für das mögliche Hotelvorhaben auf dem Seehof-Grundstück abgeleitet und die Wirtschaftlichkeit des Projektes hochgerechnet.

Zusammenfassend wird ein Vorhaben zur Etablierung eines Hotels auf dem alten Seehof-Areal aufgrund der standort- und wettbewerbsrelevanten Faktoren für einen gehobenen Betrieb der 3 Sterne- bis 4 Sterne-Kategorie als wirtschaftlich tragfähig beurteilt. Die lokale Übernachtungsnachfrage nach einem modernen, zeitgemäßen Hotelkonzept, Gastronomie- und Wellness-Angeboten sowie Tagungsräumen wird vom bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt.

Aufgrund der guten touristischen Lage des Hotelstandorts und durch eine Positionierung als freizeitorientiertes, attraktives Hotel mit Fokus auf z.B. Golf- und Familientourismus erscheint die Projektierung des wirtschaftlich tragfähigen Konzepts bei stabiler Marktlage plausibel und gut umsetzbar.

Seit Beginn des Bauleitverfahrens sind bereits eine ganze Reihe von Anfragen und Interessenbekundungen möglicher zukünftiger Investoren und Hotelbetreiber eingegangen. Die Sorge einer mangelnden Nachfrage und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzepts und etwaigen daraus resultierenden Folgen erscheint daher nicht begründet.

hat.

Baukosten: Aufgrund der angespannten Situation am deutschen Immobilienmarkt und insbesondere im Großraum München sowie der Verteuerung von essenziellen Baumaterialien, Dämmstoffen, Kosten für Realisierung strengerer Energiesparauflagen, etc. sind Baukosten inzwischen stark gestiegen. Inbesondere dürften sie für die meisten möglichen Investoren teurer ausfallen als für die UBM, die eigene Baukapazitäten innerhalb des Konzerns zur Verfügung hat.

Finanzierung: spätestens seit der Corona-Krise ist finanzierenden Banken das Risiko, das mit Projekten im Bereich Tourismus/Freizeit einhergehen kann, noch stärker bewusst geworden. Die Verfügbarkeit und die Kosten für Fremdkapital eines solchen Projektes (was ein wesentlicher Faktor im Hinblick auf die Eigenkapitalrentabilität des Investors darstellt) dürften somit ebenfalls eher problematischer und, falls verfügbar, deutlich teurer geworden sein.

Zudem soll ein möglicher Investor das Grundstück in Gänze erwerben; jedoch darf ein großer Teil davon nicht bebaut werden und soll der Öffentlichkeit „gratis“ zur Verfügung gestellt werden.

Schließlich sind Anzahl und geplante Ausrichtung der Zimmer (fast keines mit Seeblick) im Hinblick auf eine Erzielung von Zimmerpreisen im angestrebten höherpreisigen Segment und die somit resultierende Profitabilität suboptimal.

In Summe stellt sich somit im Hinblick auf die oben beschriebenen Faktoren die Frage nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes für einen neuen Investor.

Inbesondere besteht das Risiko, dass ein möglicher Investor das Grundstück trotz mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Konzepts unter dem vorgesehenen (neuen) Bebauungsplan spekulativ erwirbt in der Hoffnung, im Rahmen der Detailplanung oder sogar nach bereits erfolgtem Baubeginn den Gemeinderat zu einer teilweisen oder gänzlichen Umnutzung/Änderung des Bebauungsplans (z.B.

zu einer Wohnnutzung) zwingen zu können.

Dieses Szenario ist umso relevanter, da derartige Transaktionen meist über zweckgebundene Projektgesellschaften mit beschränkter Haftung erworben werden. Unter der Drohkulisse einer Insolvenz der Projektgesellschaft und daraus möglicherweise resultierenden „Bauruine“ sehen wir daher die Gefahr, dass ein - wie auch immer zu diesem Zeitpunkt zusammengesetzter – Gemeinderat diesem Ansinnen nachgeben könnte.

Es erscheint uns daher zwingend notwendig, die Bürger und Nachbarn vor einem solchen Szenario zu schützen, da das wirtschaftliche Konzept unter der gegenwärtigen Planung aus o.g. Gründen mehr als fragwürdig ist.

#### **5. Fehler im Gutachten der Firma Müller-BBM zur schalltechnischen Untersuchung**

Das o.g. Gutachten und die daraus gezogenen Schlüsse wurde fälschlicherweise auf Basis der Annahme erstellt, dass es sich bei der Marienstraße und dem fraglichen Areal um ein reines Mischgebiet handelt (Seite 8 des vorgenannten Gutachtens: „Für die schalltechnische Beurteilung wird der Schutzanspruch des Plangebiets aufgrund der beabsichtigten Mischnutzung mit dem eines Mischgebiets berücksichtigt“).

Das Landratsamt Starnberg geht jedoch in baurechtlicher Hinsicht von einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauGB aus (Ziffer 3.2.3., S.8 der Begründung des Bebauungsplans: „Aufgrund der „diffus heterogenen“ Nutzungsverteilung entspricht es nach Auffassung des Landratsamtes Starnberg keiner Gebietskategorie nach BauNVO. Am ehesten wurde eine Einordnung als „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO als tragfähig erachtet.“).

Somit scheint die Basis des Gutachtens der Firma Müller-BBM inkonsistent mit der Einschätzung des Landratsamtes Starnberg bzgl. Einordnung des relevanten Gebiets für die Bebauung.

#### **5. Immissionsschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde bereits die Gebietseinstufung MI vorgenommen und im nördlichen Bereich (Marienstraße/Leidlstraße) so festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans behält sowohl die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr und damit die Gebietseinstufung MI bei. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbarnschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde.

Die UIB folgt der Gebietseinstufung MI weiterhin, siehe Stellungnahme:  
*Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel [...]*

*Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts.*

Es ist somit davon auszugehen, dass das Gutachten der Firma Müller-BBM auf Basis grundsätzlich falscher zugrunde liegender Annahmen erstellt wurde und die daraus abgeleiteten Schlüsse somit unzutreffend sind.

Zudem spricht das Gutachten auf S.32 von einem „der Ladezone nächstgelegenen Immissionsort IO 08 in der Marienstraße 4a“.

Auch wenn von Frau Greinwald auf der Informationsveranstaltung am 21.5.2021 die Planung für eine Ladezone bzw. Belieferungsverkehr durch die Mariengasse verbal verneint wurde, scheint dies auf Basis der zur Verfügung gestellten Dokumente der öffentlichen Auslegung weiterhin zumindest unklar (vgl. hierzu Ziffer 2 unseres Schreibens).

Aufgrund der o.g. falschen Annahmen sowie Unklarheiten, wo die Immissionen entstehen, behalten wir uns weitere Einwendungen zu diesem Thema vor. Zudem gehen wir davon aus, dass sämtliche Immissionen im Rahmen eines etwaigen Baugenehmigungsverfahrens für das spezifische Vorhaben sowieso im Detail zu überprüfen und zu begutachten sind, wobei die Anrainer einzubinden und deren Interessen angemessen zu berücksichtigen sind.

*Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).*

Eine Einstufung als WB (besonderes Wohngebiet) ist von Seiten der Gemeinde weder erwünscht noch vorgesehen. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf eine telefonische Auskunft der UIB vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde.

Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.

Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt:  
... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.

#### **6. Mögliche Konflikte durch geplante Eröffnung eines allgemeinen Fuß- und Radwegs in dem Bereich der Zufahrtswege zu Garagen und Stellplätzen der Bewohner des Gebäudes Marienstr. 4a**

Der Bebauungsplan sieht einen für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglichen Fuß- und Radweg im rückwärtigen (westlichen) Bereich des Gebäudes Marienstraße 4a befindlichen Grundstücks vor (nun genannt „Mariengasse“).

Wir weisen darauf hin, dass den Eigentümern der Marienstraße 4a seitens der Seehof Tutzing Verwaltung-GmbH ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt wurde, welches durch Dienstbarkeitsbestellung vom 10.4.2003 (URNr. K 579/2003 Notar Nikolaus Klöcker) im Grundbuch eingetragen wurde. Wir zweifeln an, dass dieses auch

#### **6. Fußweg zur Marienstraße**

Für die Nutzer der Garagen besteht auf den Fl. St. 1/5 und 1/6 lediglich ein Geh- und Fahrrecht. Dadurch kann nicht gefordert werden, dass die Nutzbarkeit für den Grundstückseigentümer oder die Öffentlichkeit weiter eingeschränkt wird, um beispielsweise einen KFZ-Abstellplatz vor der eigenen Garage auf dem Nachbargrundstück zu nutzen. Eine Öffnung der Mariengasse für den Fuß- und Fahrradverkehr ist auch ein Beitrag zur Verbesserung des Wegenetzes in Tutzing und soll daher beibehalten werden.

<p>für allgemeinen öffentlichen Verkehr gelten würde.</p> <p>Unabhängig von dieser rechtlichen Konstellation, die eine öffentliche Nutzung de facto bereits ausschließt, sehen wir zudem die Gefahr, dass durch einen mutmaßlich stark frequentierten Fuß- und Radweg die Erreichbarkeit der Stellplätze und Garagen der Bewohner des Hauses Marienstr. 4a stark beeinträchtigt werden kann. Zudem bestünde das Risiko von erheblichen Verkehrskonflikten durch einen solchen öffentlich zugänglichen und stark frequentierten Fuß- und Radweg im Bereich privater Stell- und Parkplätze.</p>	
<p><b>7. Unzulängliche Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Dipl- Biologen Martin Kleiner vom 28.12.2020</b></p> <p>Als Teil der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des o.g. Biologen erstellt. Diese Prüfung ist aus unserer Sicht völlig unzulänglich aus folgenden Gründen:</p> <p>Die Begehung fand in den Monaten November und Dezember 2020 statt, also zu einem Zeitpunkt der zur Erlangung belastbarer Rückschlüsse über Bestand und Brutverhalten von schützenswerten Arten im Areal völlig ungeeignet sein dürfte.</p> <p>Die Begehung fand nur im Uferbereich statt (Abb. 1 auf Seite 3 des Gutachtens). Nicht untersucht wurde somit der hier interessierende Teil des Seehofgrundstücks, für den eine Bebauung geplant ist.</p> <p>Das Areal liegt seit nunmehr 20 Jahren brach, war eingezäunt und durfte von der Allgemeinheit nicht betreten werden. Als direkte Nachbarn des Grundstücks wissen wir auch, dass eine Grundstückspflege durch Mähen, etc. nur in Ausnahmefällen und sehr selten stattgefunden hat. Die Voraussetzungen dafür, dass sich unter diesen Bedingungen geschützte Arten ansiedeln konnten, waren somit geradezu ideal und es erscheint somit recht wahrscheinlich, dass solche Arten in einer ordentlichen artenschutzrechtlichen Prüfung zu einer geeigneten Jahreszeit auf dem Grundstück</p>	<p>7. Artenschutz – saP</p> <p>Die weiterführenden Untersuchungen zum Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Das Ergebnis wird in die Planung übernommen.</p> <p>Es wurde die naturschutzfachliche Relevanzprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten von dem Planungsvorhaben betroffen sind.</p> <p>Die FFH- und SaP Vorabschätzung hat ebenfalls ergeben, dass keine negativen Auswirkungen von der Planung ausgehen.</p>

<p>vorzufinden sind.</p>	
<p><b>8. Deutliche Verschlechterung der Besonnung für die nördlichen Nachbarn des Areals; Fehler in der Besonnungsstudie</b></p> <p>Wie bereits unter Punkt 1 in unserem Schreiben festgehalten, sehen wir am jetzigen Stand der Planung eine Abwägung und einen Ausgleich, der auch die Interessen der Anwohner der südlichen Marienstraße berücksichtigt, im Hinblick auf Blickachsen und Besonnungssituation als nicht gegeben an.</p> <p>Auch wenn die Belichtungssituation unter rechtlichen Aspekten möglicherweise nicht zu beanstanden sein sollte, darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Besonnungs- und Belichtungssituation der Anwohner in der Marienstraße im Verhältnis zum jetzigen Zustand durch die sehr nahe Bebauung der mehr als 10 Meter hohen Gebäude auf dem Nachbargrundstück stark leiden würde. Insbesondere die geplanten Baukörper C und D stellen hier aufgrund ihrer Höhe, ihres Volumens und ihrer Nähe zu den Nachbarn eine massive Beeinträchtigung dar. Das Ziel einer „Blickachse“ von der Hauptstraße zum See, den die meisten Passanten und Touristen ohnehin nur flüchtig im Vorbeifahren aus dem Auto wahrnehmen würden, würde auf Kosten der dauerhaften Verbauung der permanenten Blickachsen und Belichtungssituation der Anwohner in der Marienstraße gehen. Es stellt sich somit die Frage nach der Verhältnismäßigkeit und Notwendigkeit einer solchen Planung, insbesondere im Hinblick auf die unter Ziffer 2 bereits dargelegte offensichtliche Alternative einer Bebauung auf der Südseite des Seehofgrundstücks.</p> <p>Nicht berücksichtigt in der Besonnungsstudie unter Ziffer 6.5.4 auf den Seiten 44-46 der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans und als problematisch im Hinblick auf die Besonnungssituation sehen wir zudem die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen in 3 Reihen sowie von Sträuchern</p>	<p>8. Besonnungsstudie</p> <p>Die Planänderung verändert die Situation gegenüber dem zu ändernden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 nicht zu Lasten der Nachbarn. Insbesondere werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Dies stellt den gesetzlich gebotenen Nachbarschutz sicher. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke in einer Besonnungsstudie untersucht worden, deren Gegenstand die Prüfung des von der geplanten Bebauung erzeugten Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke im Jahresgang ist. Dabei wurde festgestellt, dass die eine ausreichende Besonnung (nach DIN EN 17037 bzw. DIN 5034) weiterhin gewährleistet ist.</p> <p>Ein Anspruch auf Schutz vor Schattenwurf durch Bäume und Hecken auf dem Nachbargrundstück besteht nicht.</p> <p>Die bestehende Bepflanzung an der Grenze zu Marienstr. 4a wurde als erhaltenswert eingestuft. Da sich die Bepflanzung jedoch in wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes befindet, wird auf die Festsetzung zum Erhalt für die Pflanzgruppe 3 verzichtet und so dem Einwand nachgekommen.</p> <p>Durch den festgesetzten Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (A 9.4) aus standortgerechten heimischen Gehölzen wird die Eingrünung des Plangebietes verbessert und ein grüne Zäsur zwischen Wohn- und Hotelnutzung erreicht. Die Festsetzung A 9.4 wird noch wie folgt konkretisiert:</p> <p>Zur nördlichen Grundstücksgrenze werden Bäume in 2,5 m Abstand (gesetzlicher Abstand 2 m) und Sträucher bis 2m Höhe in 2m Abstand (gesetzlicher Abstand 0,5 m) gepflanzt.</p> <p>Die Gehölze haben eine durchschnittliche Höhe zwischen 2,00 und 2,50 m. Darüber hinaus werden in der Planzeichnung die Standorte der Bäume innerhalb des festge-</p>

<p>unmittelbar an unserer südlichen Grundstücksgrenze, die unsere Besonnungs- und Belichtungssituation zusätzlich erheblich verschlechtern würde.</p>	<p>setzen nördlichen Pflanzstreifens in den Bereichen zwischen den Bestandsgebäuden konkretisiert.</p> <p>Die Bäume, die bewusst in den Zwischenräumen der angrenzenden Häuser gepflanzt werden, können 12 bis 15 m hoch werden. So wird eine zusätzliche Verschattung durch Bäume in den Aufenthaltsräumen der Bestandsgebäude vermieden und dem Einwand der Verschattung durch Bäume nachgekommen. Die Wuchshöhe der Bäume wird auf 7 m Höhe beschränkt.</p> <p>Um die Auswirkung der Bepflanzung nachvollziehen zu können wird eine weitere Beschattungsstudie mit Bepflanzung dargestellt.</p> <p>Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern und eingrückten zweigeschossigen Verbindungsbauten vor.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und die Gliederung der Baukörper wird der Luftaustausch weiterhin ausreichend sichergestellt.</p>
<p><b>9. Planung ohne konkreten Investor/ Kostenübernahme der geplanten Bauplanänderung durch die Gemeinde</b></p> <p>Aus den ausgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass die vorliegende Planungsänderung ohne Einbindung eines konkreten Investors vorangetrieben wurde (so auch auf der Versammlung vom 21.5. seitens der Gemeinde verbal bestätigt) und insbesondere nicht von der aktuellen Eigentümerin des Grundstücks mitgetragen wird. Im Gegenteil hegt die UBM gemäß eigener Aussage eine Verkaufsabsicht, obwohl sie, wie unter Ziffer 4 oben dargelegt, gegenüber einem neuen Investor Kostenvorteile hätte (z.B. eigene Baukapazitäten).</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans diverse und sicher nicht unerhebliche Kosten für die Gemeinde anfallen, nicht zuletzt durch die bereits erstellten und noch zu erstellenden externen Gutachten. Es stellt sich daher die Frage, warum die Ge-</p>	<p>9. Planungskosten</p> <p>Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 und die damit verbundene Neustrukturierung des Plangebietes war nach Auffassung der Gemeinde aus folgenden Gründen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungsrechtliche Absicherung der Nutzung als Hotel, auch in Abgrenzung zu einer Nutzung als Boardinghouse und ähnlicher, auf Dauer angelegter wohngleicher Nutzungen.</li> <li>▪ Die Festsetzung des Wellnessbereiches im 1. OG ist planerisch aus Sicht der Gemeinde Tutzing nicht gewollt und soll durch Hotelnutzung ersetzt werden.</li> </ul>

meinde proaktiv auf Kosten der Steuerzahler diese Kosten übernimmt. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Transparenz hinsichtlich der bereits entstandenen und noch zu erwartenden Kosten und eine Stellungnahme, warum diese Kosten gerechtfertigt sind, ohne in ein plausibles, wirtschaftlich tragfähiges und von einem konkreten Investor mitgetragenes Konzept (siehe auch Ziffer 4) eingebettet zu sein.

- Aufgrund der sensiblen Lage und der Größe des Gebäudes ist eine ruhige Dachlandschaft zwingend notwendig, daher sollen Dachaufbauten in Zukunft unzulässig sein.
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung der Auswirkungen jeweils aneinander grenzender Nutzungen, auch durch entsprechende Platzierung und Gestaltung der Baukörper. Dabei müssen die Baukörper so situiert werden, dass die Gastterrasse des Hotels funktionsfähig betrieben und hierdurch keine immissionsschutzrechtlichen Spannungen erzeugt werden.
- Herstellung einer funktionsgerechten und konfliktfreien Erschließung, gerade auch im Hinblick auf die Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenzufahrt ist an der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Stelle in städtebaulicher- und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht funktionsfähig und muss daher an anderer Stelle geplant werden.
- Das Baurecht ist im Hinblick auf das öffentliche Interesse so zu gruppieren, sodass städtebauliche Belange - vor allem die Blickachse zum See - besser berücksichtigt werden.
- Das vorhandene Maß des Baurechts soll bei der Planänderung weitestgehend erhalten bleiben.

Das städtebauliche Konzept von Prof. Burgstaller und der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Gemeinde kommt damit ihrer Planungspflicht und –hoheit vollumfänglich nach.

Die von der Gemeinde für ihr Ortszentrum gewollte Verbesserung der städtebaulichen Situation anhand der von ihr verfolgten Planungsziele kann nur durch die beabsichtigte Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 erreicht werden. Die Kosten für die Planänderung trägt die Gemeinde; der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren im vorliegenden Fall nicht möglich.

**10. Mögliche privatrechtliche Konsequenzen für einen zukünftigen Investor im Falle der Umsetzung des neuen Bebauungsplans aus der Rechtsnachfolge der Seehof Tutzing Verwaltungs GmbH**

Die Wohnungen des Anwesens Marienstraße 4a wurden vom damaligen Eigentümer des Gesamtgrundstücks, der Seehof Tutzing Verwaltungs GmbH, den derzeitigen Eigentümern mit dem Attribut „mit Seeblick“ verkauft. Der Seeblick war somit essenzieller Bestandteil des Angebots und der Beschaffenheit der Wohnungen, zumal der (noch immer) geltende Bebauungsplan in diesem Zusammenhang als Bestandteil der Verkaufsunterlagen beigefügt war, um den zu erwartenden Fortbestand dieses Seeblicks zu dokumentieren.

Durch den Weiterverkauf des Grundstücks ist die UBM ultimativ Rechtsnachfolger der Seehof Tutzing GmbH geworden. Im Falle eines Weiterverkaufs würde der neue Käufer wiederum die Rechtsnachfolge der UBM antreten.

Sollte es im Zuge der Umsetzung eines neuen Bebauungsplans somit zu einer Verbauung des Seeblicks der Wohnungen im Anwesen Marienstraße 4a kommen, würden wir uns als Eigentümer – entweder einzeln oder in der Gesamtheit als Eigentümergemeinschaft – das Recht vorbehalten, uns durch privatrechtliche Klage gegen den neuen Eigentümer schadlos zu halten, sollte dieser den geplanten Bebauungsplan in der jetzigen Form umsetzen.

10. Privatrechtliche Konsequenzen

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 berücksichtigt, soweit diese für die Abwägung der Belange von Bedeutung sind, die Belange des Eigentümers der Grundstücke im Planbereich. Dies gilt auch, soweit der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35 Baurecht begründet hat. Der Seeblick, bzw. die Erwartung eines künftigen Seeblicks ist, auch im Rahmen der Abwägung kein Belang, der besonderen Vorzug vor anderen Belangen genießt. Die gilt auch für die Inanspruchnahme etwaiger künftiger Zivilrechtsstreitigkeiten.

Wir sehen Ihrer Antwort auf die vorgebrachten Einwendungen mit Interesse entgegen und gehen davon aus, dass diese in der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Am verträglichsten für alle Parteien wäre hierbei eine südliche Versetzung der geplanten Gebäude („Piazza“-Variante).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir uns im laufenden Verfahren weitere Einwände vorbehalten. Dies umfasst — wenngleich unsere Präferenz eine einvernehmliche Lösung ist - auch die Beschreitung des Rechtswegs, sollten wir dies als notwendig erachten, um unsere Interessen zu wahren

**Frau Ursula Gassmann; Schreiben vom 24.05.2021**

Haben Sie vielen Dank für die Gelegenheit meine Sorgen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan zum Ausdruck zu bringen.

Mein Mann und ich haben unsere Wohnung in der Marienstraße 4a im Jahre 2003 als Rentner mit unseren Ersparnissen gekauft. Da der Preis für unsere Verhältnisse sehr hoch war, mussten wir einen nicht unbeträchtlichen Teil mit unserer Rente in den darauffolgenden Jahren abbezahlen.

Der hohe Preis erklärte sich vor allen Dingen durch die besondere Lage. Im damaligen Verkaufsprospekt (siehe Anlagen 1 und 2) war der Seeblick Teil des Angebotes und wurde durch den Bebauungsplan auch entsprechend belegt.

<p>Da die Seehof Tutzing Verwaltungs GmbH sowohl die Verkäuferin unserer Wohnung als auch Eigentümerin des oben genannten Grundstückes war, war der damalige Bebauungsplan des Grundstückes Teil unseres Kaufvertrages, da man sichergehen wollte, dass wir nicht nachträglich Einwände gegen diesen Bebauungsplan erheben. Der Bebauungsplan ist als Katasterkartenwerk vom Vermessungsamt Starnberg Teil unserer Kaufvertragsunterlagen – siehe Anlage 3.</p> <p>Im Vertrag wurden außerdem „Dienstbarkeiten“ im Zusammenhang mit dem Grundstück / der Bebauung festgelegt, zu denen wir uns bereit erklärt haben. Damit hat sich die Seehof Tutzing Verwaltungs GmbH uns gegenüber zur Einhaltung des damaligen Bebauungsplanes verpflichtet und müsste dies nach meiner Auffassung auch einem neuen Eigentümer mitteilen.</p>	<p>Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 berücksichtigt, soweit diese für die Abwägung der Belange von Bedeutung sind, die Belange des Eigentümers der Grundstücke im Planbereich. Dies gilt auch, soweit der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35 Baurecht begründet hat. Der Seeblick, bzw. die Erwartung eines künftigen Seeblicks ist, auch im Rahmen der Abwägung kein Belang, der besonderen Vorzug vor anderen Belangen genießt. Die gilt auch für die Inaussichtstellung etwaiger künftiger Zivilrechtsstreitigkeiten.</p>
<p>Der neue Bebauungsplan sieht eine völlig andere und wesentlich massivere Bebauung des Grundstückes direkt vor unserem Haus vor. Durch den 90 Meter langen Gebäuderiegel werden wir de facto nach allen Seiten eingeschlossen und der Seeblick komplett weggenommen / versperrt. Auch die zu erwartende Verschattung ist deutlich grösser als im ursprünglichen Bebauungsplan.</p>	<p>Verschattung</p> <p>Die Planänderung verändert die Situation gegenüber dem zu ändernden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 nicht zu Lasten der Nachbarn. Insbesondere werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Dies stellt den gesetzlich gebotenen Nachbarschutz sicher. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke in einer Besonnungsstudie untersucht worden, deren Gegenstand die Prüfung des von der geplanten Bebauung erzeugten Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke im Jahresgang ist. Dabei wurde festgestellt, dass die eine ausreichende Besonnung (nach DIN EN 17037 bzw. DIN 5034) weiterhin gewährleistet ist.</p>

	<p>Ein Anspruch auf Schutz vor Schattenwurf durch Bäume und Hecken auf dem Nachbargrundstück besteht nicht.</p> <p>Die bestehende Bepflanzung an der Grenze zu Marienstr. 4a wurde als erhaltenswert eingestuft. Da sich die Bepflanzung jedoch in wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes befindet, wird auf die Festsetzung zum Erhalt für die Pflanzgruppe 3 verzichtet und so dem Einwand nachgekommen.</p> <p>Durch den festgesetzten Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (A 9.4) aus standortgerechten heimischen Gehölzen wird die Eingrünung des Plangebietes verbessert und ein grüne Zäsur zwischen Wohn- und Hotelnutzung erreicht. Die Festsetzung A 9.4 wird noch wie folgt konkretisiert:</p> <p>Zur nördlichen Grundstücksgrenze werden Bäume in 2,5 m Abstand (gesetzlicher Abstand 2 m) und Sträucher bis 2 m Höhe in 2 m Abstand (gesetzlicher Abstand 0,5 m) gepflanzt.</p> <p>Die Gehölze haben eine durchschnittliche Höhe zwischen 2,00 und 2,50 m. Darüber hinaus werden in der Planzeichnung die Standorte der Bäume innerhalb des festgesetzten nördlichen Pflanzstreifens in den Bereichen zwischen den Bestandsgebäuden konkretisiert.</p> <p>Die Bäume, die bewusst in den Zwischenräumen der angrenzenden Häuser gepflanzt werden, können 12 bis 15 m hoch werden. So wird eine zusätzliche Verschattung durch Bäume in den Aufenthaltsräumen der Bestandsgebäude vermieden und dem Einwand der Verschattung durch Bäume nachgekommen. Die Wuchshöhe der Bäume wird auf 7 m Höhe beschränkt.</p> <p>Um die Auswirkung der Bepflanzung nachvollziehen zu können wird eine weitere Beschattungsstudie mit Bepflanzung dargestellt.</p> <p>Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern und eingegrückten zweigeschossigen Verbindungsbauten vor.</p>
--	---

	<p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und die Gliederung der Baukörper wird der Luftaustausch weiterhin ausreichend sichergestellt.</p> <p>Da das Plangrundstück gegenwärtig unbebaut ist, gehen von ihm keinerlei Verschattung und Beeinträchtigung der Blickbeziehung aus. Auf diesen Zustand besteht jedoch kein Anspruch, da auf dem Grundstück Baurecht besteht. Die jetzige Konzeption der Bebauung bietet nach Auffassung der Gemeinde einen sachgerechten Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen.</p> <p>Ein gegenüber anderen Belangen vorzuzugwürdiger Belang der Aufrechterhaltung eines Seeblick und auf Nichtbebauung eines Nachbargrundstücks besteht nicht, ganz abgesehen davon, dass im vorliegenden Fall ausschließlich um die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 geht.</p>
<p>Nach Rückfrage bei Immobilienexperten senkt dies den Wert meiner Wohnung um ca. 30 %. Sie können sich vorstellen, was das für eine Rentnerin bedeutet, für die diese Wohnung die wichtigste Altersvorsorge darstellt.</p>	<p>Die Wertentwicklung eines Grundstücks im Umgriff des Plangebiets gehört nicht zu den in der Abwägung der widerstreitenden Belange mit besonderem Gewicht ausgestatteten Belange, ganz abgesehen davon, dass es im vorliegenden Fall ausschließlich um die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr.35 geht.</p>
<p>Vier weitere Punkte möchte ich noch hinzufügen:</p> <p>1. Die Bezeichnung unseres Wohngebietes am „Mischzone“ finde ich nicht ganz passend, da es tatsächlich nur am Anfang und am Ende der Straße ein Restaurant und eine Bäckerei gibt. Alles Weitere sind Wohnhäuser und ein kleines Hotel. Es wäre zutreffender von einem Wohngebiet zu sprechen.</p>	<p>1. In der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde bereits die Gebietseinstufung MI vorgenommen und im nördlichen Bereich (Marienstraße/Leidlstraße) so festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans behält sowohl die Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenverkehr und damit die Gebietseinstufung MI bei. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbartschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde.</p> <p>Die UIB folgt der Gebietseinstufung MI wei-</p>

	<p>terhin, siehe Stellungnahme:  <i>Die Schutzwürdigkeit des SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ wird als MI eingestuft. Dies scheint aufgrund der vorgesehenen Nutzungen plausibel. [...]</i></p> <p><i>Als „Immissionsschutzziel“ wurden in der schalltechnischen Untersuchung für alle Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für MI festgelegt und zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe pauschal um 6 dB(A) reduziert. Daraus ergeben sich die reduzierten Immissionsrichtwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts. Diese Vorgehensweise ist korrekt und entspricht der TA Lärm (Nr. 3.2.1).</i></p> <p>Eine Einstufung als WB (besonderes Wohngebiet) ist von Seiten der Gemeinde weder erwünscht noch vorgesehen. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf eine telefonische Auskunft der UIB vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird in Bezug auf die Lieferzone im Süden korrigiert. Eine Anlieferung über die Marienstraße wird von Seiten der Gemeinde ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung A 8.5.1 wird wie folgt ergänzt:  ... Lieferverkehr für die Nutzungen des SO sind in diesem Bereich unzulässig.</p>
<p>2. Die Verkehrssituation in der Marienstraße ist jetzt bereits problematisch, da die Straße sehr eng ist und nicht mal einen Fußweg hat. Am Wochenende und zur Ferienzeit fahren viele Besucher die Straße auf und ab auf der Suche nach Parkplätzen, die es eigentlich so gut wie gar nicht gibt. Ein Vorschlag wäre, die Straße zu einer verkehrsberuhigten Straße zu machen, die lediglich von den Anwohnern und Hotelgästen befahren werden darf. Das würde auch den vielen Spaziergängern und Radfahrern entgegenkommen, die durch die Verkehrssituation nicht genügend Platz haben.</p>	<p>2. Die Marienstraße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Regelungen für die Marienstraße können daher nicht über die vorliegende Bauleitplanung erfolgen.</p> <p>Ein Zusammenhang ist auch nicht erkennbar. Nachdem die Anliegerin bereits von einem bestehenden Problem berichtet, kann der Hotelneubau nicht ursächlich für dieses bestehende Problem sein.</p> <p>Die Gemeinde bietet an im Rahmen des kommunalen Straßenausbau zu überlegen, inwieweit über organisatorische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrssituation in der Marienstraße erzielt werden kann.</p>

<p>3. Ich habe den neuen Bebauungsplan so verstanden, dass durch die Mariengasse kein Lieferverkehr fahren wird, sondern lediglich Fußgängern und Fahrradfahrern der Durchgang ermöglicht wird. Diese Aussage, dass kein Lieferverkehr durch die Mariengasse erfolgen wird, haben alle Vertreter der Gemeinde Tutzing in der Versammlung im Buttlerhof/Traubing am 21. Mai 2021 bestätigt.</p>	<p>3. Lieferverkehr Das ist korrekt, über die Mariengasse schließt die Gemeinde Lieferverkehr aus.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch mit einer Anlieferung an der Mariengasse der erforderliche Schallschutz an den anschließenden Gebäuden eingehalten werden kann. Aus Gründen des Nachbarschutzes soll jedoch auf eine Anlieferung von der Mariengasse nördlich des Hotelgebäudes gänzlich verzichtet werden. Dem Einwand kann daher nachgekommen werden.</p>
<p>4. Ich kann die im Gutachten erwähnte Problematik der Entwässerung des Geländes nur bestätigen. Wir hatten vor zwei Jahren eine furchtbare Überschwemmung, die den kompletten Keller unter Wasser gesetzt hat, da das Regenwasser nur sehr langsam vom Boden aufgenommen wird. Dies sollte unbedingt berücksichtigt werden, da das Gelände massiv versiegelt und bebaut werden soll und wir in den nächsten Jahren immer wieder mit solchen Starkregen rechnen müssen.</p>	<p>4. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in NW-Kanal in der Schloßstraße. Die Erschließung ist damit gesichert. Zum Thema Starkregenereignisse werden noch Hinweise in der Satzung und Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis des WWA vom 11.06.2021 zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird in der Satzung ergänzt:</p> <p>„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>Die Festsetzungs- und Hinweisvorschläge des WWA vom 11.06.2021 werden in die Satzung übernommen:</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p> <p>„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bau-</p>

	<p>werk bei Bedarf gegen auf-tretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</p> <p>„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“</p> <p>„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen 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.“</p> <p>Auszug aus StN Abwasserverband Starnberger See vom 28.05.2021:</p> <p>„4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch die möglichen baulichen 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 unter Umständen 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.“</p> <p>Untersuchungen zum Grund-, Hang- und Quellwasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Entsprechende Hinweise werden in der Satzung und der Begründung ergänzt:</p> <p>„5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirk-</p>
--	---

	<p>samer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 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.</p> <p>Hinweis: Inwieweit und in welchem Umfang in diesem speziellen Fall die beiden o.g. Nachweise (Überflutungsschutz und Notwasserweg) bedingt durch die Alleinlage tatsächlich zu erbringen sind ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Entwässerungsplan im Einzelfall zu klären.“</p> <p>Der Hinweis zum Überflutungsschutz und des Notwasserweges wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p>Der entscheidende Punkt bleibt aber die „Komplettbebauung“ des Geländes, die laut Ihrem Gutachten mit einem Vorteil für die Allgemeinheit durch die Blickachse zum See verbunden ist, für mich aber einen hohen Wertverlust meiner Wohnung bedeutet, da von meiner / unserer Blickachse zum See nichts mehr übrigbleibt.</p> <p>Mit anderen Worten: wie alle anderen betroffenen Anwohner zahle ich einen hohen Preis für diesen neuen Bebauungsplan, der sich vom ursprünglichen, mit uns vertraglich vereinbarten Plan stark unterscheidet.</p>	<p>Wenn überhaupt ist der Wertverlust - planerisch- bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.35 eingetreten. Im Übrigen ist der ungehinderte Seeblick nicht als ein Belang mit einem Gewicht ausgestattet, der ihm Vorrang vor den anderen von der Planung zu berücksichtigenden und sie tragenden Belange in der Abwägung einräumt.</p>

<p>Abschließend möchte ich betonen, dass es mir nicht um eine pauschale Ablehnung von Veränderungen geht. Ich kann mir sehr gut vorstellen, wie schwer es ist, eine gute Lösung für alle zu finden und ich weiß Ihre entsprechenden Bemühungen sehr zu schätzen.</p>	
<p>Deswegen mein Vorschlag und meine Bitte: wenn das letzte Gebäude (D) vor dem See um ein paar Meter Richtung Süden verschoben werden könnte, wäre eine kleine Blickachse zum See auch für uns ohne weiteres möglich, ohne die Blickachse für die Allgemeinheit zu versperren. Dies könnte ein feiner und fairer Kompromiss für alle Beteiligten sein.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Kenntnis</p> <p>Der Gemeinderat hat sich bewusst für eine Platzierung der Hotelbaukörper auf der Nordseite des Grundstücks entschieden. Dadurch wird nicht nur die Blickachse zum See freigehalten werden, es wird auch ein Schutz der Nachbarbebauung vor Nutzungen im öffentlichen Raum sichergestellt.</p> <p>Gerade durch die Schaffung eines für Fußgänger attraktiven öffentlichen Raums neben der Schloßstraße, die auf direktem Weg zur Schiffsanlegestelle führt, wird die gegenwärtige Engstelle aufgelöst und mögliche Konflikte mit Zufahrts- und Lieferverkehr zur Akademie, Bootslände vermieden.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen für Hotel und Gastronomie sind bereits nach dem gegenwärtig rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig. Sie werden jedoch anders situiert, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden:</p> <p>a) So wird beispielsweise die Tiefgaragenzufahrt nach Westen verlegt um Parkverkehr bereits auf Höhe der Monsignore-Schmidstraße in die Tiefgarage zu lenken und so im Osten der Schloßstraße zu vermeiden.</p> <p>b) Ebenso wird die Terrassennutzung für Hotel und Gastronomie auf die Südseite orientiert um eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.</p> <p>Es ist richtig, dass auf eine Anlieferung über die Mariengasse verzichtet werden soll. Die Planung und das Immissionsgutachten werden entsprechend angepasst.</p> <p>Ob im Vergleich zur gegenwärtigen Situation durch den auf der bestehenden Brachfläche im Plangebiet vorgesehenen Hotelneubau</p>

	<p>inkl. Gastronomie der Verkehr ansteigt, ist für die Abwägung im Planänderungsverfahren rechtliche nicht erheblich. Als Vergleichsgröße ist nämlich nicht die vorübergehende Situation als Brachfläche zu berücksichtigen, sondern es muss der Vergleich mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 angestellt werden. Hiernach führen die Festsetzungen der Planänderung zu einer Reduktion und nicht zu einer Steigerung der Verkehrsmengen in der Schlossstraße gegenüber dem Planungsstand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 35. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden.</p> <p>Die vorgeschlagene Situierung des Baukörpers an der Südseite des Grundstücks erscheint auch nach nochmaliger Prüfung nicht plausibel. Der Fußgängerverkehr zur Schiffsanlegestelle würde dann</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entweder direkt über die weiter schmale Schlossstraße verlaufen, was keine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zur Folge hätte</li> <li>- oder auf der Nordseite entlang der Grundstücke südlich der Marienstraße verlaufen und damit zu einer öffentlichen Nutzung an der ruhigen Gartenseite führen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung aller Aspekte hält die Gemeinde daher weiterhin an der Platzierung der Gebäude entlang der Nordseite des Grundstücks und der öffentlichen Fußgängerpromenade südlich davon fest.</p>
--	---

Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Sorgen und Bedenken berücksichtigen und bin jederzeit zu einem persönlichen Gespräch bereit.

**Frau Angela Roth; Schreiben vom 22.05.2021**

Zu oben genannten Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwände:

<p>1. Verschattungsstudie:</p> <p>Die Besonnungs- und Belichtungssituation leidet erheblich darunter, da der erwähnte</p>	<p>1.Verschattungsstudie</p> <p>Die Planänderung verändert die Situation gegenüber dem zu ändernden rechtswirksamen</p>
---	---

Strauch- und Baumbestand nicht berücksichtigt wurde und dieser südlich der Grundstücksgrenze Marienstr. 4 a sein soll. Die Besonnungsstudie kann somit bezweifelt werden, der Ist-Zustand leidet erheblich.

Wie sieht es mit dem Luftaustausch aus?

Die komplette Südseite des Anwesens Marienstr. 4a wird mit einem 95 m langen Gebäuderiegel verbaut. Eine aufgelockerte Bebauung ist anzustreben.

Bebauungsplan Nr. 35 nicht zu Lasten der Nachbarn. Insbesondere werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Dies stellt den gesetzlich gebotenen Nachbarnschutz sicher. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke in einer Besonnungsstudie untersucht worden, deren Gegenstand die Prüfung des von der geplanten Bebauung erzeugten Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke im Jahresgang ist. Dabei wurde festgestellt, dass die eine ausreichende Besonnung (nach DIN EN 17037 bzw. DIN 5034) weiterhin gewährleistet ist.

Ein Anspruch auf Schutz vor Schattenwurf durch Bäume und Hecken auf dem Nachbargrundstück besteht nicht.

Die bestehende Bepflanzung an der Grenze zu Marienstr. 4a wurde als erhaltenswert eingestuft. Da sich die Bepflanzung jedoch in wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes befindet, wird auf die Festsetzung zum Erhalt für die Pflanzgruppe 3 verzichtet und so dem Einwand nachgegeben.

Durch den festgesetzten Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (A 9.4) aus standortgerechten heimischen Gehölzen wird die Eingrünung des Plangebietes verbessert und ein grüne Zäsur zwischen Wohn- und Hotelnutzung erreicht. Die Festsetzung A 9.4 wird noch wie folgt konkretisiert:

Zur nördlichen Grundstücksgrenze werden Kleinbäume in 2,5 m Abstand (gesetzlicher Abstand 2 m) und Sträucher bis 2 m Höhe in 2 m Abstand (gesetzlicher Abstand 0,5 m) gepflanzt.

Die Gehölze haben eine durchschnittliche Höhe zwischen 2,00 und 2,50 m. Darüber hinaus werden in der Planzeichnung die Standorte der Bäume innerhalb des festgesetzten nördlichen Pflanzstreifens in den Bereichen zwischen den Bestandsgebäuden konkretisiert.

Die Bäume, die bewusst in den Zwischenräumen der angrenzenden Häuser gepflanzt werden, können 12 bis 15 m hoch werden. So wird eine zusätzliche Verschattung durch Bäume in den Aufenthaltsräumen der Bestandsgebäude vermieden und dem Einwand

	<p>der Verschattung durch Bäume nachgekommen. Die Wuchshöhe der Bäume wird auf 7 m Höhe beschränkt.</p> <p>Um die Auswirkung der Bepflanzung nachvollziehen zu können wird eine weitere Beschattungsstudie mit Bepflanzung dargestellt.</p> <p>Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern und eingrückten zweigeschossigen Verbindungsbauten vor.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und die Gliederung der Baukörper wird der Luftaustausch weiterhin ausreichend sichergestellt.</p>
<p>2. Eine großflächige Versickerung von Niederschlagswasser liegt nicht vor und kann bei dieser Bebauung auch nicht gewährleistet werden. Bei 100-jährigen Hochwasser werden die nördlichen Gebäude überschwemmt. Die Keller des Anwesen Marienstr. 4 a standen bereits 2018 unter Schlamm und Wasser.</p>	<p>2. Niederschlagswasserversickerung Der Abwasserverband unterhält in der Schloßstraße einen Niederschlagswasserkanal, an welchen die Bebauung angeschlossen werden kann. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist daher gesichert.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Starnberger See“ HQ 100. Dies wird in die Planung nachrichtlich übernommen.</p>
<p>3. Flora und Fauna: Hier haben vernünftige Untersuchungen in Sachen Artenschutz noch nicht stattgefunden. In Zeiten November, Dezember sind diese nicht realistisch. Wenn jetzt weitere Untersuchungen stattfinden, kann dies zu keinerlei Erkenntnis führen. Das Areal wurde ca. 6 Monate als Lagerplatz der Straßenbaufirma für Humus, Kies und Gerätschaften benutzt. Der gesamte Humus abgetragen, Kies aufgebracht und anschließend mit Walzen verdichtet.</p>	<p>3. Artenschutz Die weiterführende Untersuchungen zum Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Das Ergebnis wird in die Planung übernommen.</p> <p>Es wurde die naturschutzfachliche Relevanzprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten von dem Planungsvorhaben betroffen sind.</p> <p>Die FFH- und SaP Vorabschätzung hat ebenfalls ergeben, dass keine negativen Auswirkungen von der Planung ausgehen.</p>
<p>4. Eine oberirdische Ladezone für die Hotelanlieferung im Bereich der Mariengasse bedarf einer Überprüfung. Erfahrungsgemäß werden die Hotels in den frühen Morgenstunden beliefert. Eine körperliche Unversehrtheit der Nachtruhe ist hier nicht</p>	<p>4. Ladezone Marienstraße Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auch mit einer Anlieferung an der Mariengasse der erforderliche Schallschutz an den anschließenden Gebäuden eingehalten werden kann. Aus Gründen des Nachbarschutzes</p>

<p>mehr gegeben. Es wird jetzt schon darauf hingewiesen, dass der Pegel schalltechnisch nicht eingehalten werden kann.</p>	<p>soll jedoch auf eine Anlieferung von der Mariengasse nördlich des Hotelgebäudes gänzlich verzichtet werden. Dem Einwand kann daher nachgekommen werden.</p>
<p>5. Die ausgewiesenen Stellplätze in der Tiefgarage sowie Oberirdisch sind keines falls ausreichend für Hotel, Restaurant, Veranstaltungen, Café, Wellness, Personal.</p>	<p>5. Stellplätze Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der GaStellV festzusetzen. Lediglich im Bereich der Mitarbeiterwohnungen und der Gastronomie am See wurde der Stellplatzschlüssel gegenüber der GaStellV geringfügig reduziert:</p> <p>a) Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt, da es sich um eher kleine Wohnungen für Einzelpersonen handelt und durch die günstige Lage in Bezug auf den Arbeitsplatz und den öffentlichen Nahverkehr nicht davon ausgegangen wird, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt.</p> <p>b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) ist insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv, auch hier ist mit einer geringeren KFZ-Nutzung zu rechnen.</p> <p>Würde die Gemeinde einen höheren Stellplatzschlüssel fordern, würde auch das Verkehrsaufkommen in der Marienstraße erhöht. Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels und der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkplätzen (vor allem im Ortszentrum) möglichst gering gehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 35 setzt die Änderung keine festen Stellplatzzahlen fest, sondern eine Verhältniszahl zum jeweiligen Nutzungsumfang. Dem Eigentümer steht es frei über diese Anforderung hinaus noch weitere Stellplätze z.B. in einer 2-geschossigen Tiefgarage zu realisieren.</p>
<p>6. Die Berechnung des Verkehrsaufkommens in der Marienstraße wurde nicht aufgenommen.</p>	<p>6. Verkehrsaufkommen Marienstraße Die verkehrlichen Verhältnisse im Bereich der Marienstraße wurden nicht untersucht. Dies begründet sich aus der beabsichtigten Teilschließung der Leidlstraße für den motorisierten Individualverkehr und die damit fehlende Querverbindung zwischen Marien- und Schloßstraße.</p>

<p>7. Die vorgenommene Verkehrserhebung, Hauptstraße im Jahr 2021, in Zeiten Homeoffice, Kurzarbeit usw. muss in Frage gestellt werden.</p>	<p>7. Verkehrserhebung Die Verkehrsmengen werden durch den Freistaat Bayern zentral und einheitlich für alle Staats- und Bundesstraßen ermittelt. Diese Vorgaben sind von der Gemeinde Tutzing übernommen worden. Die Verkehrserhebungen können durch jede Bürgerin und jeden Bürger kostenfrei unter <a href="http://www.baysis.bayern.de">www.baysis.bayern.de</a> abgerufen werden.</p>
<p>8. Die Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten der Garagen in der Mariengasse werden durch die Öffnung erheblich beeinträchtigt. Sie wird sehr stark frequentiert sein und zu erheblichen Konflikten letztendlich führen.</p>	<p>8. Garagen Mariengasse Für die Nutzer der Garagen besteht auf den Fl.St. 1/5 und 1/6 lediglich ein Geh- und Fahrrecht. Dadurch kann nicht gefordert werden, dass die Nutzbarkeit für den Grundstückseigentümer oder die Öffentlichkeit weiter eingeschränkt wird, um beispielsweise einen KFZ-Abstellplatz vor der eigenen Garage auf dem Nachbargrundstück zu nutzen. Eine Öffnung der Mariengasse für den Fuß- und Fahrradverkehr ist auch ein Beitrag zur Verbesserung des Wegenetzes in Tutzing und soll daher beibehalten werden.</p>

In der vorliegenden Voreinschätzung der Naturbelange gab es keine weiteren Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzziele. Aufgrund dessen beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weiterzuführen.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse billigt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 29. Juni 2021 und beauftragt die Verwaltung das weitere Auslegungsverfahren gem. § 13a Abs. 2, Abs. 3, § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 PlanSiG durchzuführen.

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

<p><b>TOP 7      29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Fl. Nrn. 566 und 575 der Gemarkung Tutzing "Beringerheim"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss</b></p>
---

**Beschluss:**

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

Der Entwurf der 29. FNP Änderung samt Begründung in der Fassung vom 16. März 2021 lag

in der Zeit vom 29. April 2021 bis einschließlich 01. Juni 2021 öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

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

- Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 17.06.2021
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 09.06.2021
- Bauamt, Gemeinde Feldafing; Schreiben vom 08.06.2021
- Bauamt, Gemeinde Bernried; Schreiben vom 07.06.2021
- Kreisjugendring Starnberg; Schreiben vom 07.06.2021
- Bauamt, Gemeinde Wielenbach; Schreiben vom 28.05.2021
- AWISTA-Starnberg; Schreiben vom 28.05.2021
- Immissionssch.-, Bodensch.- u. Abfallrecht, LRA Starnberg; Schreiben vom 28.05.2021
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG; Schreiben vom 25.05.2021
- Bauausschuss, Gemeinde Andechs; Schreiben vom 12.05.2021
- Regionaler Planungsverband München; Schreiben vom 11.05.2021
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 04.05.2021
- Liegenschaften, Gemeinde Tutzing; Schreiben vom 27.04.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 27.04.2021
- Gesundheitsamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 27.04.2021
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 27.04.2021

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

- Untere Naturschutzbehörde, LRA Starnberg; erneute Aufforderung am 07.06.2021

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

**Bauverwaltung, Gemeinde Tutzing; Stellungnahme vom 22.06.2021**

Bezeichnung der Grünflächen – hier war in der Legende nicht der identische Wortlaut gegenüber der Urfassung des FNP übernommen worden.	Änderung zu: Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)
--	---

**Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 16.06.2021**

<p><b>1. Löschwasserversorgung</b></p> <p><u>1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme</u></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>Kenntnisnahme</p> <p>Angaben zur Löschwasserversorgung erfolgen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Beringerheim“</p>
<p><b>2. Erschließung</b></p> <p><u>2.1 Allgemeine Hinweise zur Erschließung außerhalb der Stellungnahme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß RAST 2006 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) sind am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen vorzusehen. Diese Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendeschleife oder Wendekreis gem. den 7 Richtzeichnungen der RAST 2006 ausgebildet werden.</li> <li>- Diese Anlagen ermöglichen das sichere Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Ein Zurücksetzen entlang einer Stichstraße ist besonders bei widrigen Witterungsverhältnissen (Dunkelheit, Regen) für Nichtberufskraftfahrer unter der Stresssituation eines Einsatzes mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden.</li> <li>- Als Fahrzeug zur Überprüfung der Befahrbarkeit („Bemessungsfahrzeug“) ist das zweiachsige Müllfahrzeug zu verwenden.</li> <li>- Bei Neubaugebiete empfehlen wir Wendeanlagen gemäß den Richtzeichnungen der</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der Villa Beringerheim handelt es sich um einen denkmalgeschützten Bestand, der ca. 250 m entfernt von der öffentlichen Verkehrsfläche Beringerweg liegt.</p> <p>Westlich der Villa Beringerheim befinden sich Freiflächen, die augenscheinlich sowohl als Feuerwehraufstellflächen, als auch als Wendefläche geeignet ist. Ein entspr. Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Brandschutznachweis zu erbringen.</p> <p>Ein Hinweis auf die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr wird im Bebauungsplan Nr. 89 „Beringerheim“ aufgenommen.</p>

<p>RASt 06, die das Wenden in einem Zug ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei beengten Platzverhältnissen z. B. Bei Baumaßnahmen im Bestand ist es aus unserer Sicht vertretbar, eine Wendeanlage einzurichten, die das Wenden eines Großfahrzeuges der Feuerwehr in drei Zügen ermöglicht. Wir empfehlen, die Befahrbarkeit dieser nicht richtlinienkonformen Wendeanlage anhand einer dynamischen Schleppkurvenanalyse überprüfen zu lassen. Als Bemessungsfahrzeug ist wiederum das zweiachsige Müllfahrzeug heranzuziehen.</li> <li>- Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist seitens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen.</li> <li>- Eine Feuerwehrezufahrt ist eine ständig frei und zugänglich zu haltende Zufahrt für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst. Liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt einzurichten (Rechtsgrundlage Bay-Bo2008). Das Tragen schwerer Ausrüstungsgegenstände oder das Verlegen von Schlauchleitungen über längere Strecken würde sonst notwendige Rettungs- und Löschmaßnahmen unnötig verzögern. Des Weiteren verbinden Feuerwehrezufahrten Drehleiteraufstellflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen.</li> </ul>	
<p><b>3. Zweiter Flucht und Rettungsweg</b></p> <p><u>3.1 Allgemeine Hinweise außerhalb der Stellungnahme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.</li> <li>• Die kleinste taktische Einheit der Feuer-</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der Villa Beringerheim handelt es sich um einen denkmalgeschützten Bestand, der aufgrund der geplanten Nutzung als Bildungseinrichtung mit Beherbergung als Sonderbau einzustufen ist.</p> <p>Ein Nachweis der Flucht- und Rettungswege ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Brandschutznachweis zu erbringen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Vorgaben zum Brand-</p>

wehr kann eine Menschenrettung mit einer vierteiligen Steckleiter selbstständig durchführen. Bei einer Gesamtlänge von 8,40m kann über dieses „Grundrettungsmittel“ eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,10m (Anstellwinkel 68 75 Grad) unter Umgehung der UVV Feuerwehr ermöglicht werden. Dies entspricht i. d. R. einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00m + max. 1,10m Brüstungshöhe).

- Dreiteilige Schiebeleitern mit einer Gesamtlänge von 14m können aufgrund des hohen Gewichtes, dem großen Personaleinsatz, den Risiken einer Personenrettung mit tragbaren Leitern aus Höhen von bis zu 12m sowie der geringen Bearbeitung unsererseits grundsätzlich nicht als Rettungsmittel angesehen werden.

- Als Hubrettungsfahrzeug kommt i. d. R. Eine Drehleiter mit Korb (DLK 23 12) mit einer Rettungshöhe von mindestens 23m (Oberkante Fußboden 22m + 1,10m Brüstungshöhe) bei einem maximalen Gebäudeabstand von 12m.

- Ortsfeste Notleitern ersetzen grundsätzlich nicht das Rettungsgerät der Feuerwehr, können aber im Einzelfall, z. B. bei einer Nutzungsänderung im Bestand und unter Berücksichtigung des darauf angewiesenen Personenkreises, an Stellen, die mit Rettungsgeräten nicht direkt erreichbar sind, in einer Abweichungsentscheidung als zweiter Rettungsweg akzeptiert werden. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass sie entsprechend den Bestimmungen der DIN14090 sicher benutzbar sind.

- So genannte „Rettungsschläuche“ ersetzen keinen bauaufsichtlich geforderten Rettungsweg. Aus bauaufsichtlicher Sicht setzt ein Rettungsweg grundsätzlich die Selbst und Fremdrettungsmöglichkeit voraus.

- Bei einem zweigeschossigen Kindergarten mit Gruppenräumen im Obergeschoss ist im geeigneten Fall ein e verkehrssichere Rettungsrutsche als zweiter baulicher Rettungsweg vertretbar. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.

schutz wird im Bebauungsplan Nr. 89 „Beringerheim“ aufgenommen.

- Bei Gebäuden können die dort i. d. R. zu erwartenden Personenzahlen noch mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden, sofern ausreichende Anleitmöglichkeiten vorhanden sind. Die Gebäude werden nach Höhe bzw. Anzahl und Fläche der Nutzungseinheiten in Gebäudeklassen unterteilt. Die Höhe im Sinne der Gebäudeklassen bezeichnet das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberkante im Mittel. Die genaue Definition des Begriffes „Gebäude“ ist Art. 2 Abs. 2 der BayBO 2008, die Definition des Begriffes „Aufenthaltsraum“ ist Art. 2 Abs. 5 der BayBO 2008 zu entnehmen.

- Bei Sonderbauten Begriffsdefinition siehe Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 handelt es sich um Anlagen und Räume besonderer Nutzung wie z. B. Versammlungsstätten, Schulen und Krankenhäuser. Die in den nicht ebenerdigen Geschossen dieser Bauten zu erwartenden Personenzahlen können i. d. R. Nicht mehr mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.

### BN Kreisgruppe Starnberg; Schreiben vom 31.05.2021

Der BN begrüßt aus naturschützerischer Sicht sehr, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) als solches nicht angetastet wird. Die Erlaubnis der Nutzung eines Teils des LSG als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kinderbetreuung Waldhort“ muss für den Bereich des LSG wieder herausgenommen werden, sobald die Nutzung entfällt. Dies sollte ebenso für die anderen Flächen im LSG gelten, wenn die geplante Nutzung entfällt.

Wir begrüßen die Erfassung der bestehenden Baumallee entlang des Privatweges zur Villa Beringerheim und die Baumbestände im Norden als ortsbildprägende Gehölzstrukturen. Ebenso begrüßen wir die Darstellung der weitläufigen Parkflächen als ortsbildprägende Grün- und Freiflächen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ändert lediglich die Nutzungsmöglichkeit von ehemals Flächen für die Landwirtschaft in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung für den Hort im Wald. Selbst wenn die Nutzung Hort im Wald vorübergehend oder vollständig aufgegeben wird, ist keine andere Nutzung in diesem Bereich möglich. Eine erneute Änderung des FNP mit einer Herausnahme der Nutzung aus dem LSG ist daher nicht erforderlich.

<p>sowie die Darstellung der im Süden und Westen zum Erlenbachgraben hin bestehenden Waldflächen als Flächen für die Forstwirtschaft bzw. sonstige Waldflächen.</p>	
<p><u>Anmerkungen im Einzelnen zu den Punkten des Nutzungsprogramms:</u></p> <p><b>„Hort im Wald für bis zu 50 Kinder“</b> Wir finden es gut, dass Kinder in dem geplanten Hort Natur erleben können.</p> <p>Es darf aber keine zusätzliche Bodenversiegelung entstehen. Nicht natürliche Materialien wie Beton oder Kunststoff z. B. für Spielgeräte sollen nicht zulässig sein. Es dürfen ausschließlich natürliche Stoffe wie Naturstein, Holz etc. verwendet werden.</p>	<p>Angaben zu den verwendeten Materialien für den Hort im Wald sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans und werden vom Betreiber (ASB) im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung detailliert dargestellt und beurteilt.</p>
<p>Die bestehende Remise sollte abgebaut werden.</p>	<p>Ein Rückbau der Remise im Westen ist derzeit nicht geplant.</p>
<p><b>„Sanierung und barrierefreier Ausbau der Villa Beringerheim mit Innenaufzug als Schulungseinrichtung mit Beherbergungs- und Verpflegungsmöglichkeiten“</b> Flächen für den ruhenden Verkehr dürfen nicht im LSG liegen.</p>	<p>Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan konkretisiert und befinden sich außerhalb des LSG</p>
<p><b>„Instandsetzung des bestehenden Nebengebäudes (Werkstatt) auf Fl. Nr. 575“</b> Da genauere Angaben fehlen, erwarten wir eine Präzisierung.</p>	<p>Genauere Angaben erfolgen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, sofern erforderlich</p>
<p><b>„Ausbau des bestehenden Garagengebäudes auf Fl.Nr. 566 als Seminarraum mit Toilettenanlage“</b> Wir begrüßen das nachhaltige Energiekonzept mit Luft-Wärme-Pumpe und einer Solaranlage auf dem Dach</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>„Ersatzbau für das Gewächshaus auf Fl. Nr. 566 als pädagogische Einrichtung des Hortes im Wald“</b> Statt „Ersatzbau“ sollte wie im Dokument Begründung das Wort „Wiederaufbau“ verwendet werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, statt Ersatzbau wird Wiederaufbau in der Begründung verwendet</p>

Die bauliche Ausführung soll Vogelschlag vermeiden. Im Internet findet sich dazu unter „Vogelschlag vermeiden“ eine Vielzahl von Dokumenten.	Kenntnisnahme Ein Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag wird im Bebauungsplan Nr. 89 „Beringerheim“ aufgenommen.
--	--

**Kreisbauamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 31.05.2021**

1.) In der Bekanntmachung ist die genannte Fl. Nr. „556“ abzuändern in „566“. Dies betrifft zudem auch den Aufstellungsbeschluss.	Der Tippfehler bezüglich der Fl. Nr. 566 wird in der Bekanntmachung und im Aufstellungsbeschluss korrigiert.
---	--

**Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 26.05.2021**

<p><b>Abwasserentsorgung</b> Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt.</p> <p>Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Abwassertechnische Erschließung Flurstück Nr. 575, Gem. Tutzing</b> Der Abwasserverband unterhält auf dem Flurstück Nr.: 574/2 (angrenzendes Straßengrundstück) einen Schmutz- und Niederschlagswasserkanal in den eingeleitet werden kann.</p> <p>Von Seiten des Abwasserverbandes gilt das Flurstück Nr. 575 Gemarkung Tutzing als erschlossen (unabhängig von der derzeitigen Anschlussituation).</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Abwassertechnische Erschließung Flurstück Nr. 566, Gem. Tutzing</b> Der Abwasserverband unterhält keine Abwasserkanäle im unmittelbaren Bereich des Flurstücks Nr. 566, in welche ohne Inan-</p>	Gemäß den Angaben des ASB, benötigt der Hort im Wald keine Anbindung an die Wasserver- und -entsorgung. Die Kinder werden über die Küche im Beringerheim mit Essen versorgt. Sanitäranlagen des Beringerheims

<p>spruchnahme weiterer Flurstücke (Grunddienstbarkeiten erforderlich) eingeleitet werden könnte.</p> <p>Von Seiten des Abwasserverbandes gilt das Flurstück Nr. 566 Gem. Tutzing als nicht erschlossen (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p>Näheres ist über einen erforderlichen Bebauungsplan (§ 8 ff. BauGB) und das entsprechende Bauleitverfahren zu regeln.</p>	<p>und es Seminarraums können vom Hort im Wald mitgenutzt werden. Wasser in den Bauwägen wird in Kanistern zur Verfügung gestellt, die von den Mitarbeitern unterhalten werden. Zwischen den Bauwägen ist zusätzlich eine ökologische Trockentoilette geplant.</p>
---	--

**Technischer Umweltschutz u. Abfallwirtschaft, LRA Starnberg; Schreiben vom 19.05.2021**

<p>Grundsätzlich besteht aus immissionschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der Vergrößerung des SO Bildung und der Errichtung eines Hortes zur Kinderbetreuung.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass größere Veranstaltungen in den Seminarräumen, die den Außenbereich einbeziehen und z.B. mit Musikdarbietungen und erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden sind, in der Nachtzeit problematisch sein können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
---	---

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 12.05.2021**

<p><u>1. Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Im nördlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets fließen Gewässer 3. Ordnung. Im Norden ist dieses nicht näher benannt, im Süden handelt es sich um den Erlenberggraben.</p> <p>Für beide Gewässer liegt die Unterhaltungsverpflichtung in der Zuständigkeit der Gemeinde Tutzing. Überbauungen bzw. Eingriffe sind nicht geplant.</p> <p>Es besteht eine Anlagengenehmigungspflicht des Erlenberggrabens ab dem Zusammenfluss westlich des Beringerheims. Dies ist bei Errichtung des Gewächshauses</p>	<p>1.) Der Hinweis auf die Anlagengenehmigungspflicht für das Gewächshaus wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Bei dem nördlichen Gewässer handelt es sich um einen Graben, der nur temporär Wasser führt. Dieser wird in der Begründung unter Punkt 2.7 ergänzt und als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan genannt.</p>
---	---

<p>zu beachten.</p> <p>Wir bitten das nördliche Gewässer unter 2.7 zu ergänzen. Nach unserem Geoinformationssystem schneidet es das Flurstück Nr. 575.</p>	
<p><u>2. Erschließung (Angaben gemäß Begründung)</u></p> <p>a. Trinkwasserversorgung: ist vorhanden</p> <p>b. Schmutzwasserentsorgung: ist vorhanden; die Bauwagen werden mit Trockentoilette ausgestattet</p> <p>c. Niederschlagswasserbeseitigung: keine Aussage</p>	<p>2.) Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><u>3. Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>Altlasten sind im Umgriff nicht bekannt.</p> <p>Der Eingriff in den schützenswerten Boden sollte so gering wie möglich gehalten werden. Durch Sanierung, Instandsetzung und Ausbau bestehender Anlagen hält sich der Flächenverbrauch und damit die Neuversiegelung in Grenzen. Lediglich der Hort bestehend aus zwei Waldwägen wird ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, sofern die Erschließung auch in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist. Wir bitten obige Ausführungen zu den oberirdischen Gewässern zu beachten.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 11.05.2021**

<p>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die nordwestliche Erweiterung des Sondergebiets Bildung sowie die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung/Hort am westlichen Ortsrand von Tutzing. Vorgesehen ist eine Sanierung der Villa Beringerheim, der Ausbau eines Garagengebäudes zum Seminarraum und ein Ersatzbau für ein Gewächshaus für einen Hort.</p> <p>Das Garagengebäude und das Gewächshaus liegen im LSG „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Da die geplante Gemeinbedarfsfläche im LSG liegt, kommt der Stellungnahme der Fachbehörde kommt besonderes Gewicht zu.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt und hat keine Einwände vorgebracht.</p>
---	--

**Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB; Schreiben von 10.05.2021**

<p><b>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</b> Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o.g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.</p> <p><b>Aus dem Bereich Forsten:</b> Mit den Änderungen besteht aus forstfachlicher Sicht Einverständnis.</p>	<p>Der Hinweis wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt: <i>„Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.“</i></p>
--	---

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse billigt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29. Juni 2021 und beauftragt die Verwaltung das weitere Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

**TOP 8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 "Beringerheim" für den Bereich der**

**Fl. Nrn. 573/3, 574, 575 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 413/83 und 566,  
Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Beringerheim“ für den Bereich der Fl. Nrn. 573/3, 574, 575 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 413/83 und 566 der Gemarkung Tutzing samt Begründung in der Fassung vom 29. Juni 2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

**TOP 9 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 "Schnupfenwiesen", Fl. Nr. 253/7  
Gemarkung Tutzing; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

**Beschluss:**

Die Bauwerber haben mit Schreiben vom 19. Juni 2021 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zurückgezogen.

Eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat bislang nicht stattgefunden.

Aufgrund dessen beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 04. Februar 2020 zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“.

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

**TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung „Benedictus Krankenhaus“ zum Umbau und  
zur Erweiterung des Westflügels für Notaufnahme und Pflege, Fl. Nrn.  
622/30, 622/31 und 622/32, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 5**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 30. April 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße“, Teilbebauungsplan 2 „ARTEMED“ zugestimmt:

- Festsetzung 4.1 – Baugrenze – hinsichtlich einer Unterbauung von 2,00 m im Bereich der Mülltrennung und

- Festsetzung 8.3 – Grünordnung – für die Entfernung eines kleinen Gehölzes in der künftigen Verkehrsfläche.

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

<b>TOP 11</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 205/106, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 121</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 06. Mai 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 52 "Klenzestraße", 6. Änderung, Absatz 2.2 – Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig - dahingehend zugestimmt, dass die Zufahrt im Bereich der Rangierfläche mit 6,00 m versehen werden kann.

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

<b>TOP 12</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 205/108, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 123</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 06. Mai 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 52 "Klenzestraße", 6. Änderung, Absatz 2.2 – Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig - dahingehend zugestimmt, dass die Zufahrt im Bereich der Rangierfläche mit 6,00 m versehen werden kann.

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

<b>TOP 13</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Jungvieh Tretmiststalles und Erweiterung eines Rinderstalles, Fl. Nr. 363, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße 65</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 23. April 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

**TOP 14     Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und  
Neubau eines Wohngebäudes mit 3 WE, Fl. Nr. 249/1, Gemarkung Tutzing,  
Traubinger Straße 47**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 26. Mai 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

**TOP 15     Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Treppenhauses Fl. Nr.  
618/54, Gemarkung Tutzing, Bahnhofstraße 10**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. April 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben fügt sich aufgrund der großen Grundfläche nicht in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. In der näheren Umgebung ist kein Gebäude vorhanden, das die beantragte Grundfläche in Verbindung mit der Kubatur aufweist. Ausnahmen hiervon bilden das Benedictus-Krankenhaus und das Gebäude des „ehemaligen Andechser Hofes“. Beim Krankenhaus handelt es sich um einen Sonderbau mit besonderer Nutzung. Der „ehemalige Andechser Hof“ ist zu weit entfernt und eher der ersten Bauzeile entlang der Hauptstraße zuzuordnen.

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

**TOP 16     Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des Bestandsgebäudes mit  
teilkommerzieller Nutzung, Fl. Nr. 1552/6 und 1557/15, Gemarkung Tutzing,  
Blumenstraße 26b**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 23. Mai 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert, die gestellten nachfolgenden Fragen werden jeweils mit „Nein“ beantwortet.

1) Ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes wie im Plan dargestellt mit teilkommerzieller Nutzung (EG Büro, 1OG. + DG Wohnen) in seiner

- a. Grundfläche,
- b. Geschossigkeit
- c. Firsthöhe und seiner
- d. dargestellten Form eines südseitigen Erkers im Erdgeschoss,
- e. den beiden Zwerchgiebeln im Satteldach und
- f. den beiden Balkonen an der Südseite

bauplanungsrechtlich zulässig?

- 2) Ist die Abtragung der Abstandsflächen auf das ostseitig angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1552 und eine Befreiung aufgrund, dass es sich dabei um ein eingetragenes Naturschutzgebiet handelt, zulässig?

Eine Befreiung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird nicht erteilt.

Begründung:

Eine Überprüfung der Eingabepläne vom 23. Mai 2021 ergab, dass die Abstandsflächen für das beantragte Vorhaben nicht eingehalten werden. Im Nordwesten fallen die Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück Fl. Nr. 1552 der Gemarkung Tutzing. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung ist den Antragsunterlagen nicht beigefügt. Eine Befreiung von der neu erlassenen gemeindlichen Abstandsflächensatzung kann unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht erteilt werden. Die Begründung ist aus Sicht der Gemeinde Tutzing nicht ausreichend um eine Befreiung erteilen zu können, so dass eine Befreiung Präcedenzwirkung entfalten würde.

**einstimmig abgelehnt      Ja: 7    Nein: 0    Anwesend: 8    Befangen: 1**

Herr Gemeinderat Feldhütter war gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**TOP 17      Antrag auf isolierte Befreiung für die Schaffung einer neuen Zufahrt zum Anwesen Freyhof (ehem. Pophof), Fl. Nr. 1683/2, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 7**

Aufgrund der noch ausstehenden naturfachlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, wird dieser Tagesordnungspunkt erneut vertagt.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 18</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Tutzing Nordwest – westlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 4 „Benediktenweg“, Fl. Nr. 385/13, Gemarkung Tutzing, Benediktenweg 11c</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 27. April 2021 für den Neubau einer ansonsten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 8 BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe e) BayBO verfahrensfrei zu errichtenden Grundstückszufahrt mit 6 m Breite und kleinere bauliche Anlagen in der Vorgartenzone wird zugestimmt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss erteilt diesbezüglich eine isolierte Befreiung von der Festsetzung 5.1 Vorgartenzone des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Tutzing Nordwest - westlich der Traubinger Straße“, 2. Änderung Teilbebauungsplan 4 "Zwischen Benediktenweg & Böckelerstraße" in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 2021.

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

<b>TOP 19</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung „Altersgerechter Umbau Hauseingang mit Stellplatz“ Fl. Nr. 192/41, Gemarkung Tutzing, Am Schorn 62</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 21. Mai 2021 für den Neubau eines ansonsten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei zu errichtenden altersgerechten Umbau des Hauseinganges und die Errichtung eines Stellplatzes wird zugestimmt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss erteilt diesbezüglich eine isolierte Befreiung von der Festsetzung 4.4.2 „Private Stellplätze“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet "Schorn" in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. April 1987.

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

<b>TOP 20</b>	<b>Bauvoranfrage zum Bau einer Dachterrasse im Zuge einer Flachdachsanie- rung, Fl. Nr. 456/8, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8a</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat lehnt die Bauvoranfrage zum Bau einer Dachterrasse auf dem Gebäude Am Höhenberg 8 a ab.

Begründung:

Durch die Brüstung der Dachterrasse wird die Wandhöhe des Gebäudes erhöht. Aus Sicht des Bau- und Ortsplanungsausschusses besteht in der näheren Umgebung kein Gebäude,

das die notwendige Wandhöhe aufweist. Das vom Bauwerber als Bezugsobjekt herangezogene Gebäude auf der Fl. Nr. 456 kann aus Sicht der Gemeinde Tutzing nicht als Präzedenzobjekt dienen, da für die dort befindliche Dachterrasse nach Kenntnis der Gemeinde keine Baugenehmigung vorliegt.

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

**TOP 21      Bauvoranfrage für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Fl. Nr. 1145, Gemarkung Tutzing, Obertraubing, Kustermannstraße 46**

**Beschluss:**

Die in der Bauvoranfrage vom 12. April 2021 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
1.	Ist ein Anbau durch z.B. Familienzuwachs oder Pflege der Eltern generell zulässig?	Ja
2.	Der Anbau soll im Süden Richtung Straße erfolgen. Darf hierfür die Linie des bebaubaren Bereiches aus der Außenbereichssatzung überschritten werden?	Nein
3.	Ist die Grundfläche für einen Anbau beschränkt?	Ja (Umfang wird vom LRA entschieden)
4.	Ist die Geschossfläche bei einem Anbau beschränkt?	Ja (Umfang wird vom LRA entschieden)
5.	Falls Frage 3 mit "ja" beantwortet wird, ist ein Anbau mit einer Grundfläche von ca. 35m <sup>2</sup> zulässig?	Nein (Wird vom LRA entschieden)
6.	Dürfen zusätzliche Garagen errichtet werden?	Nein

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

**TOP 22      Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 21:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.