Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	**Dienstag, 05.10.2021**
Beginn:	19:09 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Buttlerhofsaal, Tutzing-Traubing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Barbara Doll
Elisabeth Dörrenberg
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Ludwig Horn — ab 19:20 Uhr zu TOP 3 öff
Stefanie Knittl
Caroline Krug
Dr. Ernst Lindl
Dr. Franz Matheis
Thomas Parstorfer
Bernd Pfitzner
Claus Piesch
Georg Schuster
Dr. Thomas von Mitschke-Collande
Dr. med. Joachim Weber-Guskar
Flora Weichmann

Schriftführer

Marcus Grätz

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Nicole Gutmann
Christian Wolfert

Referenten

Lydia Knözinger-Ehrl, Planungsverband	(Zu TOP 6, öffentlicher Teil, 19:20 Uhr - 19:45 Uhr)
Simon Kopp, Rechtsanwalt	(Zu TOP 3-6, öffentlicher Teil und TOP 2, nichtöffentlicher Teil, 18:51 Uhr - 19:20 Uhr)
Philipp Narten, Immissionsgutachter Müller BBM	(Zu TOP 6, öffentlicher Teil; 19:20 Uhr - 19:45 Uhr)
Monika Treiber, Landschaftsarchitektin	(Zu TOP 6, öffentlicher Teil; 19:20 Uhr - 19:45 Uhr)
Christoph Winkelkötter, Geschäftsführer gwt	(Zu TOP 6, öffentlicher Teil; 19:20 Uhr - 19:45 Uhr)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Christine Nimbach
Florian Schotter
Verena von Jordan-Marstrander

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Marcus Grätz
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften	**2021/744**
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	**2021/745**
3	Bahnhof Tutzing und Bahnhofsvorplatz; Veräußerung durch die DB Station & Service AG	**2021/738**
4	Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich der Fl. Nrn. 447, 413/Teil, 413/17, 447/4 und 413/80, Gemarkung Tutzing; Bahnhof Tutzing, Bahnhofsvorplatz, "alte Post" und Pavillon; Aufstellungsbeschluss	**2021/751**
5	Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Fl. Nrn. 447, 413/Teil, 413/17, 447/4 und 413/80, Gemarkung Tutzing; Bahnhof Tutzing, Bahnhofsvorplatz, "alte Post" und Pavillon; Aufstellungsbeschluss	**2021/752**
6	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, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss	**2021/722**
7	29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Beringerheim", Fl. Nrn 566 und 575, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Feststellungsbeschluss	**2021/721**
8	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Gewerbehalle und Neubau eines Wohn- und Gewerbehofes mit Teilrückbau des Bestandes, Fl. Nr. 1249/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorf 3b; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses	**2021/737**
9	Erlass einer Jugendbeiratssatzung	**2021/749**
10	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes	**2021/746**

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 19:09 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14. September 2021 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Beschluss:

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald teilt mit, dass keine Tagesordnungspunkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14. September 2021 zur Bekanntgabe geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bahnhof Tutzing und Bahnhofsvorplatz; Veräußerung durch die DB Station & Service AG

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Herrn Rechtsanwalt Kopp und der Verwaltung zur Kenntnis.

Herr Gemeinderat Horn erscheint zur Sitzung um 19:17 Uhr.

TOP 4	**Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich der Fl. Nrn. 447, 413/Teil, 413/17, 447/4 und 413/80, Gemarkung Tutzing; Bahnhof Tutzing, Bahnhofsvorplatz, "alte Post" und Pavillon; Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die Fl. Nrn. 447, 413/Teil, 413/17, 447/4 und 413/80 Gemarkung Tutzing, für den Bereich des Bahnhofes, des Bahnhofsvorplatzes, der „alten Post“ und des Pavillons, zur Erhaltung dieses städtebaulich und historisch bedeutsamen Ensembles.

Mit der Ausarbeitung der Satzung wird die Kanzlei Arnecke-Sibeth-Dablstein und Herr Stadtplaner Büscher beauftragt.

Der Gemeinderat überträgt das gesamte Verfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, an den Bau- und Ortsplanungsausschuss.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 5	**Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Fl. Nrn. 447, 413/Teil, 413/17, 447/4 und 413/80, Gemarkung Tutzing; Bahnhof Tutzing, Bahnhofsvorplatz, "alte Post" und Pavillon; Aufstellungsbeschluss**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung für die Fl. Nrn. 447, 413/Teil, 413/17, 447/4 und 413/80 Gemarkung Tutzing, für den Bereich des Bahnhofes, des Bahnhofsvorplatzes, der „alten Post“ und des Pavillons.

Mit der Ausarbeitung der Satzung wird die Kanzlei Arnecke-Sibeth-Dablstein und Herr Stadtplaner Büscher beauftragt.

Der Gemeinderat überträgt das gesamte Verfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, an den Bau- und Ortsplanungsausschuss.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 6	**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, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 29. Juni 2021 lag in der Zeit vom 09. Juli 2021 bis einschließlich 09. August 2021 öffentlich aus (gemäß § 13a Abs. 2, Abs. 3, § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 PlanSiG).

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

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

- Gesundheitsamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 09.07.2021
- Abwasserverband Starnberg See; Schreiben vom 26.07.2021
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 03.08.2021
- AWISTA Starnberg; Schrieben vom 04.08.2021
- Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten u. Seen; Schreiben vom 04.08.2021

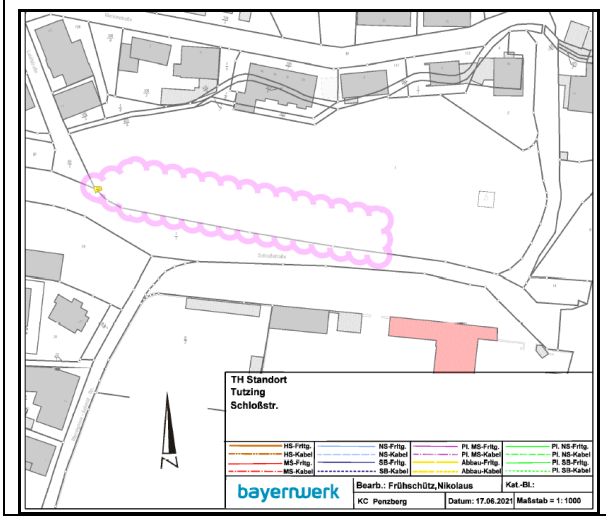
Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- Staatliches Bauamt Weilheim
- Verkehrswesen, LRA Starnberg
- BN Kreisgruppe Starnberg

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 15.07.2021

Unsere Stellungnahme vom 17.6.2021 hat weiterhin Bestand.	
Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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. <u>Transformatorenstation</u> Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfü-	Unter Punkt 3.4.2 in der Begründung wurde der Hinweis auf die Einschränkung von Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungstrassen aufgenommen. Die Lage der bestehenden Leitungen des Bayernwerks wird abgestimmt. Die Erforderlichkeit einer Trafostation wird zur Kenntnis genommen. Da der geeignetste 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 BauNVO sind (als Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen als Ausnahme in Baugebieten zulässig. Dies wurde unter A 2 Art der Nutzung und unter Punkt 3.4.2 in der Begründung ergänzt.

gung 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.  	

Kreisbrandinspektion Starnberg; Schreiben vom 18.07.2021

Zu meiner Stellungnahme vom 03.05.2021 habe ich nichts zu ergänzen.	Kenntnisnahme, Abwägung siehe Beschluss vom 29.06.2021.

Bodenschutz und Abfallrecht (TUuA), LRA Starnberg; Schreiben vom 26.07.2021

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 7 „Seehof“.	Kenntnisnahme
Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 7 „Seehof“ sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.	Kenntnisnahme
Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir als Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten sind falls Auffälligkeiten bekannt werden, z. B. im Rahmen von Aushubarbeiten (vgl. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).	Der entsprechende Hinweis ist unter C 9.1 bereits in der Satzung aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 30.07.2021

Mit Schreiben vom 09.07.2021 beteiligten Sie uns erneut im o.g. Bauleitplanverfahren. Die Beschlussfassung vom 29.06.2021 zu den eingegangenen Stellungnahmen liegt uns vor. Daraus geht hervor, dass die wasserwirtschaftlichen Belange gewürdigt wurden.	Kenntnisnahme
Dass die Umgestaltung des Gewässers im Rahmen nachfolgender rechtlicher Verfahren geregelt wird, wird in der Begründung ausgeführt.	Kenntnisnahme
Sobald eine baurechtliche Genehmigung im 60m Bereich des Starnberger Sees erforderlich ist, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung in dieser Genehmigung konzentriert. (ggf. Klarstellung des Punktes 3.6.1) Eine eigenständige wasserrechtliche Genehmigung bedarf es dann, wenn kein Baugenehmigungsantrag erforderlich ist. Die Gemeinde bestätigt, dass sie ihrer Unterhaltungspflicht im Rahmen der vorgesehenen Verbauung wahrnehmen kann bzw. diese privatrechtlich regeln möchte. Die Gemeinde führt eine Entsiegelung der Fläche in der Gesamtschau an und bestätigt, dass die Erschließungssicherheit im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung gegeben ist. Es werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme

UNB und Landschaftspflege, LRA Starnberg; Schreiben v. 03.08.2021

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zu der o.g. Planung wie folgt Stellung: **1. Die Fachbeiträge „FFH-Verträglichkeitsabschätzung 210615.pdf“ und „Naturschutzfachliche Prüfung Zauneidechse Seehof 210606.pdf“ werden gebilligt.**	Kenntnisnahme
2. Wir bitten nachfolgende Festsetzungen zu ergänzen oder zu modifizieren: <u>9. Grünordnung</u> 9.1 Baum zu erhalten / bei Abgang od. Beseitigung gleichartig zu ersetzen. 9.4 Gehölzbestand zu erhalten / bei Abgang od. Beseitigung gleichartig zu ersetzen. <u>Begründung</u> Eine auf § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB beruhende Festsetzung im Bebauungsplan, dass Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind, entfal-	Den Anregungen wird gefolgt: ▪ Die Festsetzungen 9.1 und 9.4 werden, wie vorgeschlagen, ergänzt. ▪ Die Hinweise zum Artenschutz werden in der Satzung und Begründung ergänzt. Bei der Vermessung der Bestandsbäume hat sich ergeben, dass die Kastanie im Nordosten von Fl.Nr. 1 (Baum Nr. 7, siehe Baumkataster) einen größeren Kronendurchmesser aufweist, als seinerzeit am Luftbild erkennbar. Im westlichen Kronenbereich kommt es zu einer Überlagerung mit dem Bauraum von Haus D. Die

tet nach deren endgültiger Beseitigung keinen Regelungsgehalt (mehr), der mit den Mitteln der Bauaufsicht selbstständig durchgesetzt werden könnte. (BayVGH vom 23.04.2013 9 B 12.1584 W 4 K 08.1704). Die Rechtgrundlage für die Ersatzpflanzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie bei 9.3 und 9.5 11. Artenschutz 11.3 Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche von 1,5 m² müssen flächige Markierungen auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten. Begründung: Vogelschlag an Glas kann artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslösen, wenn das Tötungsrisiko im Vergleich zum allgemeinen Lebensrisiko „signifikant erhöht“ ist. Dies gilt i.B. für die baulichen Anlagen in Seenähe da der Starnberger als Natura 2000 - SPA-Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.	Überlagerung beträgt weniger als 1/3 des Kronen- und Wurzelbereichs. Bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen ist ein Erhalt des Baumes möglich und seitens der Gemeinde gewünscht. Die Darstellung der zu erhaltenden Bäume wird gem. den Angaben aus der Vermessung korrigiert. Die zu erhaltenden Bäume bleiben weiterhin unverändert zum Erhalt festgesetzt. In der Begründung/Baumkataster wird auf die Vorgaben der DIN 18920 verwiesen, die Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen in der Nähe von Baumaßnahmen vorschreibt. Im Baumkataster werden zudem ergänzend folgende Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen im Nahbereich der geplanten Bebauung formuliert: ▪ Senkrechter Verbau (Spundwand, Berliner-Verbau oder Torkret-Verbau) ▪ Wurzelvorhang ▪ Sachgemäßer Rückschnitt der Krone
3. Wir bitten nachfolgende Festsetzungen zu ergänzen oder zu modifizieren: Vogelschutz In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (berndulrich.rudolph@lfu.bayern.de) Insekten-/Fledermausschutz Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetztes um den Art. 11 a von 2019 geregelt. Es empfiehlt sich daher ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das die Ausführungen zur Begründung der Bauleitplanung (vergl. Punkt 6.10.1) berücksichtigt.	Den Anregungen wird gefolgt: ▪ Die Hinweise zum Artenschutz (Vogelschutz und Insekten-/Fledermausschutz) werden in der Satzung und Begründung ergänzt.
4. Bitte nachfolgende Punkt 6.10.1 (Begründung) modifizieren Angesichts der relativ neuen wissenschaftlichen Erkenntnis eines massiven Insektenschwundes sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, die schädlichen Einflüsse des Lichtes auf die Insektenwelt zu minimieren. Nicht nur Insekten werden durch Licht negativ beeinflusst. Die Beleuchtung kann zudem auch Auswirkungen auf die Flugrouten von Fledermäusen haben. 6.10.1 Eindämmung der Lichtemissionen: Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetztes um den Art. 11 a von 2019 grundsätzlich geregelt. Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Die Beleuchtung im Außenbereich muss die Ziele des Artenschut-	Der Anregung wird gefolgt: - Die Begründung wird hinsichtlich der Eindämmung der Lichtemissionen (Punkt 6.10.1) entspr. ergänzt.

zes und die Auswirkungen auf die Insektenfauna berücksichtigen. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel mit folgenden Maßgaben einzusetzen: - Es sind Leuchtmittel mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben. - Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. - Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m). - Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. - Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. - Auf Bodenstrahler und Kugellampen sollt möglichst verzichtet werden - Werbe- bzw. Firmenleuchttafeln dürfen eine Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten. Sie sind eine Stunde nach Geschäftsschluss abzuschalten.	
5. Bitte unter Punkt C-Hinweise noch folgenden Hinweise zur Grünordnung aufnehmen: <u>Freiflächengestaltungsplan</u> Formulierungsvorschlag: 7.8 Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält. Zum Baumschutz ist auch ein zusätzlicher eigenständiger Baumschutzplan zulässig. <u>Begründung</u> Da nicht auszuschließen ist, dass auch Vorhaben im Freistellungsverfahren realisiert werden, kann der Fall eintreten, dass keine Auflagen mehr folgen, weil der Baugenehmigungsbescheid entfällt. Insofern sollten die Festsetzungen zur Grünordnung umfassender sein. Damit die Gemeinde auch im Freistellungsverfahren die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen kann, sollte vom Bauherrn zusätzlich ein Freiflächengestaltungsplan angefordert werden. Zu einfacheren Umsetzung sollte ein Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Der Anregung wird gefolgt: - Der Hinweis zum Freiflächengestaltungsplan wird in der Satzung ergänzt.

Untere Immissionsschutzbehörde (TUuA), LRA Starnberg; Schreiben vom 09.08.2021

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
1. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller –BBM wurde überarbeitet und in der Fassung vom 06.07.2021 (Bericht Nr. M160021/02) vorgelegt. Die detaillierte Untersuchung der Vorbelastung durch die evangelische Akademie befindet sich gemäß Aussage unter Punkt 3.2.2 derzeit in Bearbeitung. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme ist erst nach Vorlage der kompletten Untersuchung möglich. Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, d.h. im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen grundsätzlich umgebungsverträglich sind. Die detaillierte Ausgestaltung bleibt der nachfolgenden Baugenehmigung vorbehalten, in der u.a. die Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen der Begutachtung, insbesondere die unter Punkt 5 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Randbedingungen, als Auflagen festgesetzt werden müssen, da in der Bauleitplanung nur bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Als Grundlage für die zukünftigen Planungen wird der Gemeinde nahegelegt, folgende Punkte noch im Bauleitplanverfahren untersuchen bzw. ergänzen zu lassen:	Die Ergebnisse der Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung durch die Ev. Akademie sind der unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen, namentlich auch der Unteren Immissionsschutzbehörde, vertieften schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021) zu entnehmen. Kenntnisnahme
- In den vorliegenden Abwägungsergebnissen wird auf die sehr knapp kalkulierten Stellplätze mit dem Argument eingegangen, dass es dem Eigentümer freigestellt ist, z.B. in einer zweigeschossigen Tiefgarage noch weitere Stellplätze zu schaffen. Laut Abb. 29 der Begründung sind ohne Wellnessbereich 57 Stellplätze in der TG möglich. Bei einer zweigeschossigen TG könnte sich diese Zahl annähernd verdoppeln.	Siehe ergänzende Stellungnahme der UIB vom 24.09.2021
- Es wird angeregt, die angesetzten Bewegungshäufigkeiten für die Tiefgarage tags und nachts näher zu erläutern.	Die Anzahl der Stellplätze und die Größe der Tiefgarage basieren auf den Annahmen der Machbarkeitsstudie. Die angesetzten Bewegungshäufigkeiten für die Tiefgarage tags und nachts werden gemäß den Angaben der unter Berücksichtigung der Stellungnahme der UIB vertieften schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021) erläutert und werden auf diesen Grundlagen auch in der Begründung der Bebauungsplanänderung dargestellt werden. Im Verkehrsgutachten wurden die Fahrbewegungen von Mitarbeitern des Hotels und das Verkehrsaufkommen der Tiefgarage inkl. oberirdischer Stellplätze in der Schloßstraße jeweils für sich betrachtet. So wurden in der TG 58 Stellplätze angenommen wovon 6 St. für Hotelmitarbeiter reserviert sind.

	Da in Haus A Mitarbeiterwohnungen errichtet werden sollen, ist davon auszugehen, dass ein Teil der Mitarbeiter nicht mit dem eigenen PKW anreist, daher wurde ein Abschlag von 0,75 angerechnet. Bei den übrigen Stellplätzen der TG und an der Schloßstraße wurde eine 100%-igen Belegung mit 2,5 Fahrbewegungen angenommen. Damit wird auch eine Mehrfachbelegung von einzelnen Stellplätzen z.B. für den Einzelhandel und die Gastronomie berücksichtigt.)
- Auch für die oberirdischen Stellplätze wird eine Überprüfung der angesetzten Bewegungshäufigkeiten empfohlen. In den Abwägungsergebnissen wird darauf Bezug genommen, dass die 12 oberirdischen Stellplätze für bestimmte Nutzungen, wie z.B. Taxi, Hotelgäste für Be- und Entladen, etc. reserviert werden können. In der schalltechnischen Untersuchung wird für die Tageszeit eine Bewegung pro Stellplatz und Stunde für die Be-rechnung der Schallemissionen angesetzt. <u>Hinweis:</u> In der lautesten Nachtstunde sind insgesamt 4 Bewegungen angesetzt. Sollte es schalltechnisch nicht möglich sein, alle Stellplätze in der Nachtzeit zu nutzen, so muss dies in der Baugenehmigung geregelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass damit die oberirdischen Stellplätze nach 22.00 Uhr nicht bzw. nur eingeschränkt für die Gastronomie zur Verfügung stehen werden.	Auf den oberirdischen Stellplätzen ist eine erhöhte Wechselfrequenz zu erwarten. Um die Geräusche durch das Ein- und Ausladen von Gepäck von Hotelbesuchern mit zu berücksichtigen, wurde daher in der schalltechnischen Untersuchung die Parkplatzart „Parkplatz an Einkaufszentrum“ zugrunde gelegt. Die Annahmen sind in der schalltechnischen Untersuchung auf Basis der Machbarkeitsstudie getroffen worden. Dem Eigentümer steht es jedoch frei, Schwerpunkte in seinem Betriebskonzept zu setzen. Dies gilt auch für die oberirdischen Stellplätze an der Schloßstraße. Auf Ebene des Bebauungsplans können keine organisatorischen Festlegungen für die Nutzung der Stellplätze getroffen werden. Aus der Sicht der Gemeinde ist die Annahme der Wechselhäufigkeit für die oberirdischen Stellplätze ausreichend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Anlieferungen in der Nachtzeit werden in der schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht. Hier sind lediglich Lieferungen mit Lkw und Transportern während der Tageszeit angesetzt. Diese (organisatorische) Einschränkung muss in der Baugenehmigung umgesetzt werden. Insofern ist die unter Punkt 5 der schalltechnischen Untersuchung genannte Randbedingung 4 missverständlich. Es wurde keine geräuscharme, z.B. händische Entladung in der Nachtzeit angesetzt, sondern gar keine Entladung. Sollen Anlieferungen in der Nachtzeit möglich sein, z.B. weil diese logistisch nicht in der Tageszeit stattfinden können oder sollen, ist die Umgebungsverträglichkeit in der schalltechnischen Untersuchung zu prüfen. Darüber hinaus wurde eine Nutzung der Mariengasse für Fahrzeuge auch in der Tageszeit nicht angesetzt, so dass die Randbedingung 3 ebenfalls missverständlich ist.	Es ist keine Anlieferung über die Marienstraße vorgesehen. Die Mariengasse könnte lediglich als Zuwegung für Rettungssituationen o.ä. genutzt werden. In der unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertieften schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021) wurde die Randbedingung zur Nutzung der Mariengasse wie folgt konkretisiert: *„Keine Durchfahrung der Mariengasse für Kraftfahrzeuge durch die Hotelnutzung“*
2. Bisher wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Immissionsrichtwerte für MI von 60/45 dB(A) pauschal um 6 dB(A) reduziert und nachgewiesen, dass die reduzierten Richtwerte von 54/39 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Durch die Reduzierung wurde eine etwaige Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe und gewerbliche Nutzungen pauschal gemäß TA Lärm berücksichtigt. Da die Immissionen der Evangelischen Akademie derzeit konkret untersucht werden, kann künftig für	Siehe die unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertiefte schalltechnische Untersuchung und die Stellungnahme der UIB vom 24.09.2021

die o.g. Immissionsorte auch die konkrete Vorbelastung angesetzt werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird an der Einstufung der Schutzwürdigkeit in der Baugenehmigung vom 28.03.2003 festgehalten, da sich nach unserer Einschätzung keine wesentliche Veränderung der damaligen Umgebungssituation ergeben hat. Für die Immissionsorte Marienstraße 6 und Schlossstraße 8 wurde damals der Richtwert nachts auf 43 dB(A) reduziert. Dieser ist durch sämtliche gewerbliche Geräuschquellen insgesamt einzuhalten. In der schalltechnischen Untersuchung ist daher nachzuweisen, dass die Geräuschimmissionen durch die geplante Bebauung zusammen mit der Vorbelastung durch die Evangelische Akademie 43 dB(A) nachts nicht überschreiten.	
3. Hinsichtlich der Abwägung bzgl. der Einstufung des gesamten Gebiets als WB („Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf eine telefonische Aussage der UIB vom 16.12.2020, in der eine Überlegung des LRA zu einem vergangenen Baugenehmigungsverfahren thematisiert wurde“) möchten wir folgendes ausführen: Seitens der UIB wurde die Einstufung der Schutzwürdigkeit in der Baugenehmigung zur Renovierung und Teilerneuerung des Hotels vom 28.02.2003 diskutiert. Dabei wurde erläutert, dass der Nachtrichtwert für MI (60/45 dB(A) tags/nachts) für die Immissionsorte Marienstraße 6 und Schlossstraße 8 um 2 dB(A) auf 43 dB(A) reduziert wurde. Tendenziell geht damit der Nachtrichtwert in Richtung WB (60/40dB(A) tags/nachts). Eine Aussage, dass es sich um WB handelt, wurde nicht getroffen. Gebietseinstufungen erfolgen nicht durch die UIB, sondern werden aufgrund der städtebaulichen Relevanz von der Bauabteilung vorgenommen. Daraus abgeleitet ergibt sich dann die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit.	Kenntnisnahme
4. Die Begründung ist entsprechend der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Evangelischen Akademie Tutzing zu ergänzen.	Die Ergebnisse der unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertieften schalltechnischen Untersuchung Stand 09/2021) werden in der Begründung ergänzt.

Kreisbauamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 11.08.2021 (Fassung: 27.07.2021)

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung: **Untere Naturschutzbehörde** Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben. **Untere Immissionsschutzbehörde** Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.	Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde sind eingegangen und werden in der Abwägung berücksichtigt.
Kreisbauamt	

1. Wir teilen die Auffassung der Gemeinde (vgl. Abwägungstabelle unter Kreisbaumt Nr. 2, Seite 14 oben) hinsichtlich der Festsetzung der Grundfläche nicht. Die zitierte Kommentarstelle trifft nicht den Kern des rechtlichen Problems. Es wird bei der Kommentarstelle nur allgemein beschrieben, dass eine auf einen Baukörper bezogene Festsetzung der GR und GF möglich ist. Hierzu findet sich die zitierte Stelle auch richtigerweise unter § 16 BauNVO. Die Möglichkeit einer baukörperbezogener Festsetzung wird vom Landratsamt auch nicht abgestritten. Das Problem stellt nur die konkrete Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung dar. Hierzu ist hinsichtlich der Grundflächen auf den Wortlaut des Gesetzestextes in § 19 Abs. 2 BauNVO abzustellen. Hierin wird eindeutig Bezug auf das Baugrundstück genommen. Das Baugrundstück ist allgemein das Buchgrundstück selbst oder besser der Teil eines solchen, auf den sich die Bebauung beziehen soll. Um sowohl den Bezug zum gesetzlich geforderten Grundstücksteil als auch zum Baukörper selbst herzustellen kann im konkreten Fall nur mit der zusätzlichen zeichnerischen Abgrenzung durch ein Planzeichen Nr. 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung (sog. Perlschnurlinie) oder durch die Aufnahme von geplanten Grundstückgrenzen erreicht werden. Wir bitten deshalb um die Aufnahme der genannten Möglichkeiten. Aufgrund der klar formulierten Ziele sehen wir nur eine redaktionelle Änderung der Festsetzungen.	Zur eindeutigen Abgrenzung der festgesetzten Grundflächen für die jeweiligen Grundflächen werden wie angeregt Perlschnurlinien zwischen den einzelnen Baukörpern ergänzt.
2. Die Aufnahme der Fläche für Außengastronomie bedingt auch die Erhöhung der zulässigen GR in diesem Bereich. Die Außengastronomie zählt zu den baulichen Anlagen (vgl. hierzu Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe d) BayBO). Damit ist die Festsetzung einer GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO notwendig. Die bislang festgesetzte GR von 165 qm in diesem Bereich reicht bereits nicht für die festgesetzten Baugrenzen aus. D.h. die Baugrenzen können (zulässigerweise) nicht völlig ausgeschöpft werden. Die in der Festsetzung A 5.6 genannte Größe sehen wir nicht als zusätzliche GR-Erhöhung, sondern nur als allgemeine Begrenzung der Außengastronomiefläche in Sinne einer gestalterischen Festsetzung bzw. im Sinne einer Festlegung der Art der Nutzung. Als Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche kann dies auch nicht angesehen werden, da hier der Wortlaut des § 23 BauNVO entgegensteht. Wir bitten deshalb in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen eine zusätzliche GR aufzunehmen bzw. die Festsetzung 5.6 unter die Art der Nutzung zu verschieben (z.B. unter Festsetzung A 2.6).	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung A 5.6 wird unter A 2 Art der Nutzung zugeordnet. Zur Klarstellung wird unter A 4 und in der Planzeichnung wird eine zusätzliche GR $_{\text{Terrasse}}$ ergänzt. In Festsetzung A 5.6 wird auf die GR $_{\text{Terrasse}}$ unter A 4 entspr. verwiesen.
3. Hinsichtlich der Abstandsflächenverkürzung in Festsetzung A 5.7 gehen wir derzeit davon aus, dass die Veränderung der Mindestabstandflächentiefe von 3 m nicht durch die rechtlichen Grundlagen in § 9	Die abweichende Tiefe der Abstandsflächen erfolgt zwischen zwei Gebäuden auf demselben Grundstück. Zu den Grundstücksgrenzen werden die gesetzlichen Abstände eingehalten bzw. übertroffen.

Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO erfasst sind.	Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden: Das städtebauliche Konzept des Architekten und Stadtplaners Prof. Florian Burgstaller rückt die Sicht- und Wegebeziehung von der Ortsmitte (Hauptstraße) zum Starnberger See (Schiffsanlegestelle) in den Vordergrund. Entlang der freien Sichtachse soll ein belebter Fußgängerboulevard vom See hin zum Ortszentrum entstehen. Damit soll durch die städtebauliche Konzeption das Seehofareal auch erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Gegenüber der denkmalgeschützten Ev. Akademie tritt das zukünftige Hotel Seehof sowohl räumlich als auch in der Baumasse zurück. Von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege wurden keine Bedenken hervorgebracht. Die Fortschreibung des Bebauungsplanes Nr. 35 verbessert die städtebauliche Situation im Plangebiet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, die im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 festsetzt (Keine Minderung von Baurecht). Gleichzeitig wurde auf die Besonderheiten des Grundstückszuschnittes und des zu erhaltenden Baumbestandes Rücksicht genommen. Die sich dadurch ergebende Körnung findet sich auch in der direkten städtebaulichen Umgebung. Die Neuordnung der Hotelgebäude schirmt Lärmimmissionen im Süden für die nördlichen Nachbarn ab. Damit verbessert sich die Situation der Nachbarn auch in Bezug auf den bestehenden Verkehrslärm. 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. Die städtebauliche Konzeption sieht eine aufgelockerte auf mehrere Gebäude verteilte Nutzung vor, die in ihrer Gesamtheit (Haus A-D) ein Nutzungsensemble darstellt. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbarn werden dabei eingehalten bzw. deutlich übertroffen. Die räumliche Nähe zwischen Haus A und B stellt eine typische Eigenart der städtebaulichen Umgebung dar und findet sich z.B. auch auf den Fl.Nrn. 106, 106/2 und 106/5. Es handelt sich bei den Gebäuden A und B zusammen mit den Häusern C und D um ein Nutzungsensemble. Durch geringfügige Verkürzung der Abstände zwischen den beiden Gebäuden ergeben sich keine Nachteile für die Nutzer oder die Nachbarschaft. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, mit der Schwierigkeiten in Bezug auf Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz und vielen weiteren Belangen gelöst werden.

	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen beziehen sich aus Sicht der Gemeinde nicht nur auf den Faktor der Wandhöhe (z.B. 0,4 H) sondern auch auf die Mindestabstandsflächentiefe. Das ergibt sich allein schon aus der Tatsache, dass bundesweit unterschiedliche Werte der Mindestabstandsflächentiefe von den einzelnen Ländern angeordnet werden (können). So beträgt z.B. die Mindestabstandflächentiefe in Baden-Württemberg (LBO zuletzt geändert am 18.07.2019) und Hamburg (LBO zuletzt geändert am 20.02.2020) 2,5 m statt wie in Bayern 3 m. Zwischen den Bauräumen von Haus A und B (im Westen des Plangebietes) wird die Tiefe der Abstandsfläche daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend von der BayBO mit 0,25 H festgesetzt. Die Ergänzung in der Festsetzung A 5.7 „[...], mindestens jedoch 2,5 m.“ wird gestrichen, da im betroffenen Bereich keine Grundstücksgrenze vorliegt. Zu den Grundstücksgrenzen werden die gesetzlichen Mindestabstände von 3 m eingehalten bzw. deutlich übertroffen werden. Die Gebäude erfahren über die Nord- und Südseiten eine ausreichende Belichtung und Belüftung, so dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Es wird empfohlen die Grundrisse so zu orientieren, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen auch zu den Gebäudeseiten weisen, bei denen die gesetzlichen Abstandsflächen vollständig eingehalten werden. Der Mindestabstand zwischen den beiden Gebäuden beträgt aufgrund der Baugrenzen 5,3 m. Damit wird der Abstand i.S.d. Art. 28 BayBO gewahrt (Brandschutz).
4. In Festsetzung A 6.6. ist vor „der öffentlichen oder privaten Grünflächen“ das Wort „innerhalb“ zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt, das Wort „innerhalb“ wird unter A 6.6 vor „der öffentlichen oder privaten Grünflächen“ ergänzt.
5. Hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen (Festsetzung A 7.4) geben wir zu bedenken, dass eine gradgenaue Festsetzung weder in der Praxis geprüft noch überwacht werden kann. Auch städtebaulich wird der Regelungsinhalt bezweifelt. Wir empfehlen deshalb eine Spanne, wie z.B. statt 22 Grad 20 – 24 Grad bzw. statt 27 Grad 25 – 27 Grad festzusetzen.	Die Firsthöhe soll durch eine Spanne für die zulässige Dachneigung von mehr als 22° nicht zusätzlich erhöht werden. Die Anregung wird daher wie folgt aufgenommen: *[…]* A 7.4. 20° - 22° = festgesetzte Dachneigung in Grad, z.B. 20° bis 22° bzw. 25° bis 27° (Haus A) und 33° bis 35° (Haus F) Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Untere Immissionsschutzbehörde (TUuA), LRA Starnberg; Schreiben vom 24.09.2021

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt ergänzend zur Stellungnahme vom 09.08.2021 wie folgt Stellung:	
Es wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 16.09.2021 (Bericht Nr. M160021/03) vorgelegt. Mit der Überarbeitung der schalltechnischen Unter-	Kenntnisnahme

suchung wurde den von uns in der Stellungnahme vom 09.08.2021 vorgetragenen Punkten Rechnung getragen.	
- Insbesondere wurde die Möglichkeit einer zweigeschossigen Tiefgarage sowie einer Anlieferung von Backwaren vor 06.00 Uhr morgens betrachtet. Im Ergebnis ist beides zwar möglich, limitierend wirkt sich jedoch die nächtliche Stellplatznutzung aus. Dies muss in der Baugenehmigungsplanung konkret berücksichtigt werden. Nutzungen, die viel nächtlichen Verkehr mit sich bringen, wie z.B. Bars oder ausgeprägter Veranstaltungsbetrieb, werden nicht möglich sein.	Kenntnisnahme
- Weiterhin wurde nachgewiesen, dass der reduzierte nächtliche Immissionsrichtwert von 43 dB(A) an den Immissionsorten Marienstraße 6-10 und Schlossstraße 8 auch bei einer Überlagerung der Schallimmissionen der Evangelischen Akademie und des geplanten Hotels eingehalten werden kann.	Kenntnisnahme
- Grundlage der neuen Berechnungen für die Schallemissionen der Tiefgarage ist eine schallabsorbierend ausgekleidete Einhausung der Tiefgaragenrampe. Der Gemeinde wird empfohlen, dies im Bebauungsplan zu ergänzen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung A 6.4 wird wie folgt redaktionell ergänzt: […] Die Tiefgaragenrampe ist „**schallabsorbierend“** einzuhausen. […]
Ansonsten werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die über die Aspekte in unserem Schreiben vom 09.08.2021 hinausgehen.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Diana & Christian Ulrich und Hildegard & Helmut Lerche vertreten durch Rechtsanwalt Herr Armin Brauns; Schreiben vom 06.08.2021

In oben genanntem Bauleitplanverfahren hatte ich bereits die anwaltliche Vertretung der Frau Diana Ulrich und des Herrn Christian Ulrich, beide wohnhaft Schlossstr. 8, 82327 Tutzing sowie der Frau Hildegard Lerche und des Herrn Helmut Lerche, Marienstr. 8, 82327 Tutzing angezeigt und entsprechende Vollmachten vorgelegt.

Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft gebe ich nunmehr auch im zweiten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB die nachfolgende Stellungnahme ab. Die entgegenstehenden Gründe aus der frühen ersten Beteiligung bleiben aufrechterhalten und werden nachfolgend auch mit weiterer ergänzender Begründung zum Gegenstand des zweiten Beteiligungsverfahrens gemacht.

Meine Mandantschaft wendet sich nach wie vor gegen das mit der Bekanntmachung vom 21.4.2021 und 30.6.2021 öffentlich bekannt gegebene Bauvorhaben auf den oben genannten Grundstücken in der geplanten Größe und Umfangs.

Bei der nachfolgenden Stellungnahme werden auch die Anmerkungen der Gemeinde Tutzing bzw. des Planungsbüros laut Sitzungsprotokoll der Gemeinde Tutzing-Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 29.6.2021 berücksichtigt.

Zum besseren Verständnis ist der ergänzende Vortrag in der Farbe blau hervorgehoben.

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.	Kenntnisnahme
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; 8 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.	Kenntnisnahme
II. dem Bebauungsplan entgegenstehende Gründe <u>1. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot durch das geplante Vorhaben</u> 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 Be-	Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern (Haus B, C und D) und eingerückten zweigeschossigen Verbindungsbauten (zweiter baulicher Rettungsweg) vor. Haus A ist mit einem Abstand von mind. 5,7 m deutlich von Haus B abgesetzt. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist der Abstand der Baugrenzen von Haus B, C und D zu den nördlichen Grundstücksgrenzen größer als die von der BayBO geforderte Tiefe von 0,4 H (bezogen auf das natürliche Gelände, also auch unter Berücksichtigung von etwaigen Geländemodifikationen), mindestens 3 m. Auch bei Haus A beträgt der Abstand zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen etwas mehr als 0,4 H.

bauung (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. Die Gemeinde trägt zwar vor, es handle sich nicht um eine durchgehende Riegelbebauung, sondern um eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern und eingerückten zweigeschossigen Verbindungsbauten. Bereits dieser Vortrag der Gemeinde bestätigt, dass es sich um eine zusammenhängende, durchgehende Bebauung handelt. Der Vortrag des Unterfertigten wird dadurch nicht widerlegt. Für die Anwohner der Marienstraße resultiert hieraus eine massive Einkesselung im südlichen Bereich über eine Länge von ca. 95m. Da die Hotelbebauung nahe an die Grundstücksgrenze heranreicht (0,4 H bzw. bei Block B 0,25 H) entsteht eine physische und auch optische „Einmauerung" der Anliegergrundstücke bzw. der 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 Sichtbeeinträchtigung in jeglicher Hinsicht. 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. 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. Die jetzige Planung wird das gesamte Wohngebiet	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. Der Abstand zwischen Haus A und B beträgt mind. 5,3 m. Die im Übrigen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (in der Fassung des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021) zulässige Unterschreitung der Abstandsflächen nach der BayBO zwischen Haus A und B 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. 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. Das Ortsbild von Tutzing ist historisch geprägt von solitär stehenden, großen und prägnanten Gebäuden (insbesondere im Ortszentrum). Das historische Hotel Seehof war ein solcher Solitär, der sich mit seiner Fünfgeschossigkeit auch noch in der Höhenentwicklung von der Umgebung abgehoben hat. So weisen beispielsweise folgende Gebäude in der direkten und weiter entfernten Umgebung vergleichbar lange Gebäudestrukturen, Kubaturen und eine ähnliche städtebauliche Körnung auf: ▪ Ev. Akademie (südlich vom Plangebiet) ▪ Grund- und Mittelschule ▪ Gymnasium ▪ Krankenhaus ▪ St. Joseph mit Roncallihaus ▪ Polit. Akademie 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. 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 planstützendenden Belangen mit besonderem Vorrang ausgestattet wäre. Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35. Gegen diesen Bebauungsplan sind, auch nicht von dem 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

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; BayVGh, B. v. 16.5.2017 - 1 ZB 16.1938. Die Rücksichtslosigkeit besteht unter anderem darin, dass die überbaute Grundstücksfläche und der Baukörper sich offensichtlich nicht innerhalb des Rahmens der vorhandenen Bebauung halten, sondern diesen Rahmen deutlich überschreiten. Angesichts der dreigeschossigen massiven Bebauung führt ein Abstand zur Grundstücksgrenze von lediglich 3 m zu einer Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots. Von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung gegenüber den Bestandsgebäuden im Anschluss kann keine Rede sein. Insoweit kann zur Veranschaulichung auf die Abbildung 22 (rechtes Bild) des Entwurfs der Begründung des Teilbebauungsplans (29.6.2021) verwiesen werden. Dieses Bild zeigt eindrucksvoll wie bedrängend die Bebauung an die bestehende Bebauung herangequetscht wird, obwohl aus Platzgründen (Richtung Schlossstraße) ein größerer Abstand an die bestehende Bebauung durchaus möglich wäre. Aus hiesiger Sicht wird rücksichtslos gegenüber der bestehenden Bebauung und deren Bewohner geplant und ohne zwingenden Grund der minimalste Abstand gewählt. Nachdem Alternativen möglich sind, müssen diese auch geprüft und im Interesse des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots ergriffen werden. Das nachbarliche Rücksichtnahmegebot ist unabhängig von den Mindestabständen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten und zu prüfen. Bieten sich Alternativen an, darf der Mindestabstand nicht erzwungen werden. Völlig ohne Belang ist, dass gegen den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 keine Normenkontrollanträge geführt wurden. Die jetzige Planung ersetzt den ursprünglichen Plan. Nur dieser ist im jetzigen Verfahren maßgebend. Die Ansicht der Gemeinde/des Planers, die hier gegenständliche Planung würde eine Verbesserung der Situation darstellen, teilen meine Mandanten nicht. Insoweit wird auf den hiesigen Vortrag verwiesen. Soweit vorgetragen wird, durch die Planmaßnahmen sei ein Ausgleich zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen (auch der Nachbarschaft) hergestellt worden, ist dies nicht nachvollziehbar. Auf die Nachbarschaft und insbesondere meine Mandantschaft kommen nur einseitig enorme Belastungen zu. Wo ein „Ausgleich“ vorliegen soll, ist unerfindlich.	die öffentliche Nutzung geschaffen werden. Die Höhenentwicklung der Baukörper soll 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. Auf der Grundlage dieser Ziele wurde bereits im städtebaulichen Entwurfsprozess eine Abwägung der verschiedenen Faktoren (neben den Belangen des Nachbarschutzes auch die Belange des Denkmal-, Umwelt-, Immissionsschutzes, des Verkehrs, etc.) berücksichtigt und 2020 der städtebauliche Entwurf von Prof. Burgstaller als Grundlage für den Bebauungsplan wie folgt angepasst: ▪ die Tiefe der Baukörper nach Süden wurde 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. Ein Verschieben der Bebauung von Haus A bis D nach Süden würde dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde die Blickachse von der Hauptstraße (Beginn Schlossstraße) zum See zu erhalten, nicht gerecht werden. Eine weitere Reduktion der geplanten Bebauung würde entgegen den Zielsetzungen der Gemeinde vorhandenes Baurecht aus dem rechtswirksamen Baurecht des Bebauungsplan Nr. 35 in wesentlicher Weise einschränken. Eine umfassende Abwägung der verschiedenen Belange ist erfolgt. Eine einseitige Belastung der Anwohner der Marienstraße kann nicht erkannt werden. Das Gebot gerechter Abwägung für und gegen die beabsichtigte Bebauungsplanung sprechender Belange verleiht den Belangen, die die Stellungnahme geltend macht kein derartiges Gewicht, dass diesen Belangen der Vorzug zu geben ist. Die geltend gemachten Belange können für sich den behaupteten Vorrang auch keine Abwägungsdirektive in Anspruch nehmen. Es besteht weder ein Anspruch auf Freihaltung der Nachbargrundstücke von Bebauung noch stellt dies einen Belang dar, dessen Schutzwirkung diesen Belang gegenüber den Belangen die für die Planung sprechen ein besonderes Gewicht verleiht um den Ausblick freizuhalten. Eine gegebenenfalls in der Abwägung zu Buche schlagende enteignungsgleiche Wertminderung der Grundstücke ist weder vorgetragen noch erkennbar.

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. Gemeinde und Planer führen zum angeblichen Nachweis „üblicher Bebauung" eine Reihe von Gebäuden auf, die abgesehen von der Evangelischen Akademie, alle in weiterer Entfernung zu dem Plangrundstück stehen und nicht die nähere Umgebung der Planfläche prägen. Nicht nachvollzogen werden kann der Vortrag der Gemeinde/des Planers, die geplante Bebauung würde sich städtebaulich **harmonisch** in die Umgebung einfügen. Historisch war die südliche Fläche Richtung See unbebaut. Nunmehr sollen dreigeschossige Hotelbauten in städtischer Bauweise Harmonie bewirken. 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.	
<u>2. Reduzierung des Bauvorhabens</u> 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 derart hohe Be-	2. 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 den Belangen, insbesondere des Immissionsschutzes, des Verkehrs und des Denkmalschutzes in verbesserter Weise und orientiert an

bauung 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. 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. 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". 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 Attraktivitäten, 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 Angebot 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 x-beliebigen Stelle des Starnberger Sees oder auch des Ammersees wahrnehmen. Die planende Gemeinde sei auf den statistischen Bericht des Bayerischen Landesamtes für Statistik „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 (bereits vorgelegt)** 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.	den Planungszielen der Gemeinde, Rechnung getragen werden kann. 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 Konzeptes und etwaigen daraus resultierenden Folgen erscheint daher nicht begründet. Die Behauptung, die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7 gibt keinen Belang an, auf den sich die Stellungnahme berufen könnte. Die Behauptung, die über den Bereich der Spekulation nicht herausreicht, ist zudem nicht plausibel. Träfe nämlich die Behauptung der Stellungnahme zu, würde das Vorhaben nicht realisiert. Erst die von der Stellungnahme zugleich befürchtete Realisierung des Vorhabens könnte aber zu den von der Stellungnahme befürchteten Nachteilen führen.

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 beweist schon allein, dass die Seenschifffahrt von Mitte Herbst bis in der Regel Ostern die komplette Schifffahrt einstellt mangels Nachfrage. Dieser Vortrag bleibt weiter aufrechterhalten. Die Stellungnahme der Gemeinde/des Planers wird nicht geteilt. Insoweit wird auf den bisherigen Vortrag Bezug genommen. Dies gilt auch für die Wiederholungen des Vortrags der Gemeinde und des Planers zu den weiteren Punkten. Aus hiesiger Sicht handelt es sich um eine „blauäugige Erfolgsprognose“. Nach Insolvenz derartiger Unternehmungen verbleibt die Verantwortung letztlich bei der Gemeinde. Über kurz oder lang wird es zu der in Abrede gestellten Umnutzung des Hotelbetriebs zu Ferienwohnungen oder Eigentumswohnungen kommen; vgl. nachfolgend Ziff 3.	
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 8 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach 8 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	Die Behauptung künftiger Insolvenz eines Hotelbetreibers ist kein die Abwägung in wesentlicher Weise beeinflussender Belang, auf den sich Nachbarn außerhalb des Plangebiets berufen können. Im Übrigen bedarf eine Umnutzung im Plangebiet, soweit sie die Grundzüge der Planung berührt, eines erneuten Bebauungsplanverfahrens.

Umbau der Hotelzimmer in Eigentumswohnungen ist durch den heute praktizierten Trockenbau problemlos möglich, zumal sämtliche Hotelzimmer über eigene sanitäre Anlagen schon verfügen.	
4. Unzumutbare Verkehrssituation/Parksituation 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. Die Gemeinde/der Planer räumen ein, dass der Stellplatzschlüssel für das Mitarbeiterwohnen und die Gastronomie am See reduziert wurde. Bezüglich der Mitarbeiter wird argumentiert, aufgrund der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und des „kleinen Wohnraums' sei nicht damit zu rechnen, dass jeder Mitarbeiter auch ein Fahrzeug habe. Heutzutage besitzt nahezu jeder ein Fahrzeug und dies ist unterzubringen. Die Begründung, es handle sich nur um „kleinen Wohnraum", kann nicht nachvollzogen werden. Offensichtlich ist Planer/Gemeinde der Ansicht, wer nur über einen kleinen Wohnraum verfüge, kann auch kein Auto haben (?). Zur „Auslastung" der Gastronomie am See durch Schiffsfahrgäste wurde bereits ausgeführt. Des Weiteren ist der Vortrag der Gemeinde/dem Planer bezüglich der Stellplätze ebenso unschlüssig. Es wird vorgetragen, dass ein höherer Stellplatzschlüssel automatisch zu höherem Verkehrsaufkommen führen würde bzw. die Verringerung des Stellplatzschlüssels zu einer Verminderung des Fahrzeugaufkommens. Maßgeblich für das Verkehrsaufkommen sind die vorhandenen Sitzplätze der Gastronomie, die Hotelbetten, die Anzahl der Mitarbeiter und die Kunden und Betreiber der Geschäfte. Mit einem Stellplatzschlüssel lässt sich das Verkehrsaufkommen mit Sicherheit nicht regulieren. 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. Für die 89 Zimmer (Doppelzimmer) wurden nur 30 Stellplätze vorgesehen. Dies bedeutet 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	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: 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. b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) 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 Schloßstraße 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 geringgehalten 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 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 m² 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. Zudem belegt die schalltechnische Untersuchung (Bericht M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021), dass auch eine zweigeschossige Tiefgarage bei gleichbleibender Bewegungshäufigkeit je Stellplatz tagsüber

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 aufsuchen. Angesichts der enormen Größe der Gastronomie ist die ausgewiesene Anzahl der Stellplätze unvertretbar. Hinzu kommt, dass bei der Kalkulation der Stellplätze lediglich das Restaurant mit 100 m² Gastfläche angegeben wurde und die Gastronomie am See mit 140 m². 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 außengastronomischen 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.	verträglich ist. Nachts ist mit insgesamt 16 PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde die verträgliche Obergrenze erreicht. <u>Oberirdische Stellplätze</u> 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 Fußgängerpromenade 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 geringgehalten 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 getroffenen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr in hohem Maß die Belange des Bedarfs und zugleich des Nachbarschutzes berücksichtigt. Die Stellungnahme irrt, wenn sie meint, die Zahl der von ihr errechneten Stellplätze und die ihrer Meinung bestehende Unterdeckung an Stellplätzen führe gerade die Nachbarn schützenden Belangen, die in der Abwägung die für die Planung sprechenden Belange überwiegen. Es ist vielmehr ein öffentlicher Belang von Gewicht, mit der beabsichtigten Planung den oberirischen Verkehr soweit es geht, gering zu halten. Im Übrigen liegt es in der Hand des Investors, wenn er dies für erforderlich hält oder ihm dies in der Baugenehmigung aufgegeben wird, ein weiteres Tiefgaragengeschoß zu errichten.
Das verkehrstechnische Chaos ist vorprogrammiert. Diese Prognose wird sogar jetzt noch bestätigt durch die Angaben der Gemeinde und des Planers, die sogar noch eine Vergrößerung der Tiefgarage in Aussicht stellen. Damit wird das Verkehrsaufkommen noch weiter erhöht. Welche Argumentation die Gemeinde/der Planer auch verfolgen, es wird zu massivem Verkehr kommen, der aufgrund der Intensivnutzung der gesamten Fläche nicht zu vermeiden ist. 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 Verkehrssitua-	Durch die Neustrukturierung ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 35 zu erwarten. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex neben der bestehenden Bootslände und der Ev. Akademie über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden. In Anbetracht der hervorragenden Anbindung Tutzings an den ÖPNV ist auch davon auszugehen, dass ein Teil der Nutzer nicht mit dem PKW anreisen wird. Dasselbe gilt in hohem Maß für Tagesgäste, welche die gastronomischen Einrichtungen und den Einzelhandel nutzen, aber mit der Bahn oder dem Schiff anreisen. In besonderem Maß gilt das für die geplante Gastronomie am See (SO3), die insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv ist. Östlich vom Knotenpunkt Schloß- und Monsignore-Schmid-Straße ist in der Änderung des Bebauungs-

tion 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 Bootslende befindet. Hier werden auch große Motor- und Segelboote zu Wasser gebracht, was bereits jetzt zu Beeinträchtigungen für Fußgänger und Radler führt. Wenn diese Bootslende zukünftig von Außengastronomieflächen von bis zu 400 Sitzplätzen umrahmt wird, ist ein Manövrieren der Pkws mit 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 unterirdischen 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 dem Willen der Investoren auf Maximalausnutzung des Geländes nachgegeben hat. Diese Art der Bebauung steht in krassem Missverhältnis zu den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Als Lösung bleibt letztendlich eine drastische Minimierung der Baumasse und insbesondere der angebotenen Besucherplätze im Gastronomiebereich.	plans die Schloßstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Gemeinde behält sich vor in diesem Bereich geschwindigkeitsmindernde oder verkehrsberuhigende Maßnahmen zu treffen. Die von der Gemeinde in Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen in Auftrag gegebene Vertiefung der schalltechnischen Untersuchung (Stand 09/2021) weist überdies aus, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehres schalltechnisch verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. Die Stellungnahme verkennt, dass es sich dem von ihr angegriffenen Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7 ausschließlich um die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 handelt. Unterbleibt, wie von der Stellungnahme gewünscht, diese Änderung, kann mit der Änderung gerade verfolgte Verbesserung der Verkehrssituation, wie dargestellt nicht eintreten. Den zu ändernden Bebauungsplan Nr. 35 aber haben die Nachbarn des Vorhabens akzeptiert. Es bleibt festzuhalten, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 die Verkehrssituation in der Mitte von Tutzing und insbesondere den Zu- und Abgangsverkehr zum Plangebiet und die hiermit verbundenen Auswirkungen in den Blick genommen und, soweit dies mit den Mitteln des Bauplanungsrechts, aber auch den beabsichtigten verkehrsregelnden Maßnahmen möglich ist, bewältigt hat.

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.	
5. schalltechnische Untersuchung Büro Müller-BBM 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. Da aber diese Eingangsdaten, die der schalltechnischen Beurteilung zugrunde gelegt werden, absolut unzutreffend sind, ist auch das Ergebnis insgesamt wegen Fehlerhaftigkeit abzulehnen. 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. 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 überwiegend 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 untergeordnete 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 entsprochen 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, überschrei-	5. 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 bei und geht, wie bisher auch bei den Immissionswerten von der Zuordnung zu einem Mischgebiet aus. Durch die pauschale Absenkung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) wird der Nachbarschutz sogar besonders gewürdigt, was auch die Stellungnahme anerkennt. Der Vorhalt unzutreffender Eingabedaten für die schalltechnische Untersuchung verbleibt im Allgemeinen. Eine Auseinandersetzung mit der schalltechnischen Untersuchung in Methodik und Berechnungsweise fehlt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass insoweit keine Rügen erhoben werden, die eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung rechtfertigen. Die Heranziehung der Werte für ein Mischgebiet, kann gerade auch im Hinblick auf die Vorgaben der BauNVO und der durch den Bebauungsplan Nr. 35 geprägten Bestandssituation nicht in Zweifel gezogen werden.

ten sämtliche Immissionswerte bei weitem 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 7,5t 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. Es wird suggeriert, dass die Be- und Entladung der LKWs „still und ruhig" vonstattengeht. Die Praxis beweist das Gegenteil. Es ist mit schlagenden Geräuschen, Scheppern von Transportwägen und -kisten bis hin zum Klappern und Scheppern von Getränkekisten und Alu-Fässern zu rechnen. Dies ist unkontrollierbar und kann auch weder von der Gemeinde noch von den Gastronomiebetreibern verhindert werden. Hinzu kommt der unvermeidbare Pkw-Verkehr sowohl zur Tagzeit aber auch zur Nachtzeit. Hier werden pro Nacht lediglich 7 Kfz-Bewegungen pro Stunde angenommen und am Tag lediglich 40 Bewegungen. Bei einem Hotelkomplex mit 89 Doppelzimmern, 2 großen Gastronomiebetrieben mit zusätzlichen 400 Außenplätzen gilt diese Zahl als illusorisch und abwegig. Entweder sind diese Zahlen zu niedrig angesetzt oder aber die Gastronomie leidet unter massivem Besuchermangel, was letztendlich entweder dazu führt, dass die prognostizierten erwarteten 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 Probleme mit der Auslastung zu geben. Bereits eingangs wurde darauf hingewiesen, dass die Schallprognose in der vorliegenden Form unverwertbar ist. Die Eingangswerte wurden weit unterhalb der Realität verwendet. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten sind dementsprechend unkorrekt. Der Gutachter führt bezüglich der Gastronomie aus, dass eine schalltechnische Vorprüfung ergab, dass eine volle Belegung der zur Verfügung stehenden Außengastronomie in der lautesten Nachtstunde zu Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft führt. Gefordert wird von den Gutachtern „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 Kommunikation" in der Praxis aussehen soll. Zugrunde gelegt wird bei der Prognose weiter, dass die Fenster der Gastronomie komplett geschlossen sind. Auch dies ist in der Praxis nicht realisierbar und vor allem auch nicht überprüfbar. Letztlich sind die Ergebnisse der errechneten Beurtei-	Die für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 von der Gemeinde eingeholte schalltechnische Untersuchung erfasst die Anlieferung detailliert und berücksichtigt die zu erwartenden Schallemissionen der Lieferverkehre in dem gebotenen Ausmaß. Die schalltechnische Vorprüfung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Anlieferung mit relevanter Geräuschentwicklung nachts nicht eingehalten werden können. Daher wurde die gesamte Anlieferung in der Tagzeit zugrunde gelegt. Das Verkehrsgutachten ermittelt das Verkehrsaufkommen auch für Ver- und Entsorgung mit insgesamt 36 Fahrbewegungen pro Tag (24 h). Hierbei werden bereits 4 Fahrzeuge allein für Post- und Paketdienste plus 6 Fahrzeuge für Lieferverkehr für Gewerbe (Einzelhandel, Kosmetik, etc.) angenommen. Zusätzlich wird der Hotellieferverkehr mit weiteren 6 Fahrzeugen berücksichtigt. Außerdem noch 2 Fahrzeuge für Müllabfuhr. Dies sind realistische Werte für den festgesetzten Nutzungsumfang und beinhaltet auch Post- und Paketdienst für dort wohnende Mitarbeiter und Hotelgäste (mit einer Lieferung können auch mehrere Pakete abgegeben werden). Im Rahmen einer Baugenehmigung können von der Unteren Immissionsschutzbehörde ggf. noch weitere Vorgaben zu den Anlieferzeiten in Abhängigkeit von der konkreten Betriebsbeschreibung erfolgen. Die Stellungnahme hält der schalltechnischen Untersuchung unzutreffende Eingabewerte vor. Die Prognose des Verkehrsaufkommens befindet sich aber nicht in der schalltechnischen Untersuchung, sondern im Verkehrsgutachten, mit dem sich die Stellungnahme nicht beschäftigt. Einwendungen gegen die Methodik des Verkehrsgutachtens werden nicht erhoben; den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens werden eigene Behauptungen und Annahmen entgegengesetzt. Dieses Vorgehen gibt keine Veranlassung, Methodik, Berechnung und Ergebnisse des Verkehrsgutachtens in Zweifel zu ziehen und das Verkehrsgutachten zu überarbeiten.

lungspegel des Gutachtens unverwertbar.	
6. zu erwartende Gefahrenlage Der Bach Bareislgraben hat an der Grundstücksgrenze zwischen Seehof und Haus 4a der Marienstraße einen offenen Verlauf, dann fließt er durch ein Gitter unterirdisch weiter. An dem Gitter kann sich der Bach durch herabfallende Äste usw. stauen und überlaufen, was in der Vergangenheit bereits geschehen ist. Durch die geplante Riegelbebauung auf dem Seehof-Gelände in geringstem Abstand zu den Nachbarhäusern und durch die geplante starke Versiegelung des Bodens wird dann das überfließende Wasser zu Grundstücken der Marienstraße gelenkt. Es besteht die große Gefahr, dass dort die Keller usw. volllaufen und großer Schaden angerichtet wird. Dieses Szenario ist auf Grund der deutlich gestiegenen Starkregenereignisse sehr realistisch.	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. In der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.09.2019 befristet bis zum 30.09.2039 wurde für den Bareislgraben ein zulässiger Einleitungsabfluss beim Bemessungsregen r (15,0,2) von max. 0,23 m³/s in den Starnberger See zugelassen. Die Beurteilung der Verrohung des IB OSS 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 Gemeinde kommt ihrer Unterhaltspflicht regelmäßig nach. Eine Gefahrenlage ist nicht erkennbar.
7. Abwägungsfehler 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 im gesamten Aufstellungsverfahren, die Grundsätze der Abwägung zu beachten. 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	Kenntnisnahme

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). 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 hervorgehobener Weise zu ermitteln und zu bewerten. Gleiches gilt für die unmittelbare Bebauung im Anschluss an den überplanten Bereich.	
<u>Fazit:</u> Insgesamt ist festzustellen, dass dem Bebauungsplanung aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen zu widersprechen ist. Weiterer Vortrag bleibt vorbehalten	Kenntnisnahme

Frau Birgit Brinda-Schumann und Herr Mark Schumann; Schreiben vom 06.08.2021

Gemäß Verfahren der öffentlichen Auslegung bzgl. Planung zur Änderung des o.g. Bebauungsplans möchten wir hiermit erneut Einwendungen gegen den derzeitigen Entwurf bzw. Planungsstand vorbringen. Uns ist bewusst, dass seit der ersten Auslegung im Mai 2021 seitens der Gemeinde der Versuch unternommen wurde, die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Einwendungen betroffener Bürger, insb. der nördlichen Nachbarn zu zerstreuen. Wir sind jedoch der Ansicht, dass die in der zweiten Auslegung dargelegten Änderungen bestenfalls kosmetischer Natur sind. Die bereits vorgebrachten Bedenken und aufgeworfenen grundsätzlichen Problemstellungen werden weiterhin nicht wirklich adressiert. Es verstärkt sich leider der Eindruck, dass die Gemeinde kein wirkliches Interesse an, einem konsensorientierten Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, „echter“ Bürgerbeteiligung sowie einer einvernehmlichen Lösung mit den nördlichen Nachbarn hat; es drängt sich der Eindruck auf, dass hier im Interesse der Bedienung von Partikularinteressen eines externen Investors der Gemeinderat das Vorhaben offenkundig „auf Teufel komm raus“ vor Ablauf der Änderungssperre im Oktober „durchpeitschen“. An diversen Stellen in der Begründung der 2.Auslegung vom 9.Juli sowie der dieser zugrundeliegenden, teils aktualisierten Gutachten finden sich unrealistische Annahmen, so dass die „Ergebnisse“ diesbezüglich gesteuert und hingebogen erscheinen. Wir finden dieses Vorgehen der Gemeinde enttäuschend und sehr schade, da hier durch „alternativlose“ Festlegung auf eine suboptimale Planungsvariante (siehe die diversen vorgebrachten Gründe aus unserem Schreiben vom 24.5.2021) im Vergleich zu z.B. einer „Piazza-Variante“ eine echte Chance vertan wird, die Ortsmitte Tutzings zu einem neuen Anziehungspunkt für Einheimische und (Tages-)Gäste zu	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 soll 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. Auf der Grundlage dieser Ziele wurde bereits im städtebaulichen Entwurfsprozess eine Abwägung der verschiedenen Faktoren (neben den Belangen des Nachbarschutzes auch die Belange des Denkmal-, Umwelt-, Immissionsschutzes, des Verkehrs, etc.) berücksichtigt und 2020 der städtebauliche Entwurf von Prof. Burgstaller als Grundlage für den Bebauungsplan wie folgt angepasst: ▪ die Tiefe der Baukörper nach Süden wurde 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;

machen. Stattdessen ist absehbar, dass die bestehenden Verkehr- und Parkplatzprobleme verschärft würden, von der Gefahr einer Investitionsruine und somit einem Schandfleck für Tutzing nach der bereits fast 3 Jahrzehnte andauernden „Seehof-Saga“ ganz zu schweigen. Wir können in den aktualisierten Unterlagen der 2. Auslegung vom 9. Juli 2021 keine substanziellen Verbesserungen erkennen. Die in unserem Schreiben vom 24.5.2021 vorgebrachten Bedenken haben somit unverändert Bestand:	▪ 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.
1. Unverhältnismäßige einseitige Belastung der Anwohner der südlichen Marienstrasse, mit entsprechender Wertminderung der Immobilien als Folge, mangelnde Ausgewogenheit in der Berücksichtigung der Interessen: Wie aus den Unterlagen der 2. Auslegung ersichtlich, wurden leider keine Änderungen an der Planung vorgenommen. Diese ist mit dem über 10 Meter hohen Gebäuderiegel maximal invasiv für die Anrainer der südlichen Marienstraße, mit entsprechenden Folgen für die Besonnungs- und Belichtungssituation. Als betroffener Anrainer kann man es nur als Hohn empfinden, dass die Gemeinde sich auf Einhaltung rechtlicher Minimalvorgaben zurückzieht, die teils auf rein theoretischen Modellen fußen (wie z.B. der Belichtungssimulationsvergleich an einem Märztag). Dass der zu erwartende deutliche Wertverlust des Eigentums mit der unbelegten und in ihrer Allgemeinheit unqualifizierten generellen Aussage abgebügelt wird, „man hätte in den letzten Jahren ja Wertsteigerungen gehabt“ (So gefallen in der öffentlichen Sitzung vom 29.6.2021), empfinden wir als zynisch. Insbesondere unterschlägt diese „Argumentation“, dass mögliche nominale Wertsteigerungen nichts mit Handlungen der Gemeinde zu tun hatten; die erhebliche Wertminderung jedoch ausschließlich auf einen Verwaltungsakt der Gemeinde zurückzuführen wäre. Unabhängig davon, dass jegliche mögliche Wertsteigerung der vergangenen Jahre durch die aktuelle Planung sowieso mehr als zunichte gemacht werden wird, ignoriert die Haltung der Gemeinde außerdem die nicht-monetäre Beeinträchtigung durch völlige Verbauung und Einkastelung durch über 10m hohe Nachbargebäude, die langjährige Tutzinger jeden Tag erfahren werden. Die „Argumentation“ verdeutlicht somit auf eklatante Weise, dass die Belange und Interessen der nördlich an das Seehof-Grundstück grenzenden Anrainer der Gemeinde herzlich egal sind.	1. Die Planung sieht keine durchgehende Riegelbebauung vor, sondern eine Gliederung aus dreigeschossigen Baukörpern (Haus B, C und D) und eingerückten zweigeschossigen Verbindungsbauten (zweiter baulicher Rettungsweg) vor. Haus A ist mit einem Abstand von mind. 5,7 m deutlich von Haus B abgesetzt. 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. Auch bei Haus A beträgt der Abstand zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen etwas mehr als 0,4 H. 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. Der Abstand zwischen Haus A und B beträgt mind. 5,3 m. Die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen zwischen Haus A und B 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. 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. Das Ortsbild von Tutzing ist historisch geprägt von solitär stehenden, großen und prägnanten Gebäuden (insbesondere im Ortszentrum). Das historische Hotel Seehof war ein solcher Solitär, der sich mit seiner Fünfgeschossigkeit auch noch in der Höhenentwicklung von der Umgebung abgehoben hat. So weisen beispielsweise folgende Gebäude in der direkten und weiter entfernten Umgebung vergleichbar lange Gebäudestrukturen, Kubaturen und eine ähnliche städtebauliche Körnung auf: ▪ Ev. Akademie (südlich vom Plangebiet) ▪ Grund- und Mittelschule ▪ Gymnasium ▪ Krankenhaus ▪ St. Joseph mit Roncallihaus ▪ Polit. Akademie 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. 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. Ein Verschieben der Bebauung von Haus A bis D oder auch nur einzelner Gebäude nach Süden würde dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde die Blickachse von der Hauptstraße (Beginn Schlossstraße) zum See zu erhalten, nicht gerecht werden.
2. Erhebliche Nachteile bei Platzierung der Baukörper an der Nordseite des Seehofgrundstücks und dadurch Verfehlung der von der Gemeinde geäußerten übergeordneten Ziele der Bebauungsplanung, u.a. ein zusätzliches Erholungsgebiet für die Allgemeinheit zu schaffen: In den erneut ausgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass die in unserem Schreiben vom 24.5.2021 vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des erwarteten Verkehrs auch nur ansatzweise adressiert werden. Die Verkehrsstudie geht vielmehr weiterhin von völlig unrealistischen Annahmen aus. Insbesondere der Verkehr zu und von der Bootslände wird systematisch unterschätzt, ebenso wie der bereits aktuell bestehende Parkplatzsuchverkehr (der sich bei einem Hotel sowie weiteren Geschäfts- und gastronomischen Einheiten deutlich erhöhen wird). Entsprechend bestehen unsere Bedenken unvermindert fort; die Schlussfolgerungen des Verkehrsgutachtens sind entsprechend zu optimistisch.	2. 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 Fußgängerpromenade südlich davon fest. 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. Die von der Gemeinde für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 eingeholte schalltechnischen Untersuchung erfasst den Verkehr inkl. Anlieferung detailliert und berücksichtigt die zu erwartenden Schallemissionen in dem gebotenen Ausmaß. Die schalltechnische Untersuchung weist zudem aus, dass auch eine Verdoppelung des angenommenen Verkehrs immissionsschutzrechtlich verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. 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.
3. Parkplatzsituation mit völlig unzureichender Anzahl Stellplätze Auch hier sind keine Verbesserungen erkennbar, die	3. 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

Gemeinde und ihre Berater scheinen hier ebenfalls weiterhin an unrealistischen Annahmen (Siehe im Einzelnen unser Schreiben vom 24.5.2021 - genannt seien hier z.B. die Anzahl der Autos pro Mitarbeiter, die Annahme, dass die meisten Hotel- sowie Spa-Gäste mit der Bahn anreisen würden, etc.) festzuhalten, so dass die Einhaltung der gesetzlichen Mindestvorgaben als „Ergebnis“ reichlich konstruiert erscheint. Zudem wird ignoriert, dass die für uns als Anwohner zu beobachtende chaotische Situation an schönen Tagen mit hohem Verkehrsaufkommen bereits heute regelmäßig nur noch durch Polizeipräsenz im Bereich der Schloßstraße einigermaßen zu ordnen ist. Sofern der Gemeinde tatsächlich an der Schaffung eines attraktiveres Erholungsangebot für Einheimische und Touristen gelegen ist, sollten gesetzliche Minimalvorgaben nicht der Maßstab des planerischen Handelns sein. Eine erwartbare massive Verschärfung der Parkplatzsituation scheint denkbar wenig geeignet, den Erholungswert einer „Flaniermeile“ zu steigern.	am See wurde der Stellplatzschlüssel gegenüber der GaStellV geringfügig reduziert: 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. b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) 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 Schloßstraße 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 geringgehalten und die städtebauliche Verträglichkeit gefördert werden. Über organisatorische Maßnahmen, z.B. Kennzeichnung, kann der Eigentümer die oberirdischen 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. Die Stellungnahme irrt, wenn sie meint, die Zahl der von ihr errechneten Stellplätze und die ihrer Meinung bestehende Unterdeckung an Stellplätzen führe gerade die Nachbarn schützenden Belangen, die in der Abwägung die für die Planung sprechenden Belange überwiegen. Es ist vielmehr ein öffentlicher Belang von Gewicht, mit der beabsichtigten Planung den oberirischen Verkehr soweit es geht, gering zu halten. Im Übrigen liegt es in der Hand des Investors, wenn er dies für erforderlich hält oder ihm dies in der Baugenehmigung aufgegeben wird, ein weiteres Tiefgaragengeschoß zu errichten. Die unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen durchgeführte Vertiefung der schalltechnischen Untersuchung (Bericht M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021) belegt, dass auch eine zweigeschossige Tiefgarage bei gleichbleibender Bewegungshäufigkeit je Stellplatz tagsüber verträglich ist. Nachts ist mit insgesamt 16 PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde die verträgliche Obergrenze erreicht. Die schalltechnische Untersuchung wird zudem deutlich, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehrs immissionschutzrechtlich verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. Die Stellungnahme verkennt, dass es sich dem von ihr angegriffenen Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7 ausschließlich um die Änderung des rechtswirksamen

	Bebauungsplans Nr. 35 handelt. Unterbleibt, wie von der Stellungnahme gewünscht, diese Änderung, kann mit der Änderung gerade verfolgte Verbesserung der Verkehrssituation, wie dargestellt nicht eintreten. Den zu ändernden Bebauungsplan Nr. 35 aber haben die Nachbarn des Vorhabens akzeptiert. Es bleibt festzuhalten, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 die Verkehrssituation in der Mitte von Tutzing und insbesondere den Zu- und Abgangsverkehr zum Plangebiet und die hiermit verbundenen Auswirkungen in den Blick genommen und soweit dies mit den Mitteln des Bauplanungsrechts, aber auch den beabsichtigten verkehrsregelnden Maßnahmen möglich ist, bewältigt hat.
4. Wirtschaftliche Tragbarkeit des Konzepts: Gefahr einer Bauruine und/oder späteren „Erpressung“ der Gemeinde hin zu mehr Geschossfläche und Wohnraumnutzung Auch in diesem Punkt sind keinerlei Verbesserungen bzw. keine zusätzliche Transparenz zu den Annahmen der „Machbarkeitsstudie“ erkennbar. Die Faktoren Grundstückspreis, (gestiegene) Baukosten (inkl. durch erwartbare Verzögerungen angesichts der aktuell bestehenden und sich weiter verschärfenden Lieferengpässe, Facharbeitermangel und Kostensteigerungen im Baugewerbe) scheinen nicht berücksichtigt. Eine auskömmliche Investorenrendite scheint auf Basis der beabsichtigten Planung mehr als fragwürdig. Die Tatsache, dass Details dieser Studie auch auf Nachfrage der Öffentlichkeit nie offengelegt wurden, verstärkt den Eindruck, dass hier mit völlig unrealistischen Annahmen der Gemeinde ein „Wunschergebnis“ präsentiert wurde, da bereits vorige Studien zu einer gegenteiligen Conclusio kamen. Die in unserem Schreiben vom 24.5.2021 genannten Bedenken bestehen entsprechend weiterhin.	4. 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 Wellnessangeboten sowie Tagungsräumen wird vom bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt. 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. 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. Die Behauptung künftiger Insolvenz (Fragwürdigkeit einer auskömmlichen Investorenrendite) eines Hotelbetreibers ist kein die Abwägung in wesentlicher Weise beeinflussender Belang, auf den sich Nachbarn außerhalb des Plangebiets berufen können. Im Übrigen bedarf eine Umnutzung im Plangebiet, soweit sie die Grundzüge der Planung berührt, eines erneuten Bebauungsplanverfahrens.

5. Fehler im Gutachten der Firma Müller-BBM zur schalltechnischen Untersuchung Es wird scheinbar weiterhin von einer Kategorisierung als „Mischgebiet“ ausgegangen, was im Widerspruch zu der Einordnung durch das Landratsamt Starnberg steht. Unsere im Schreiben vom 24.5.2021 vorgebrachten Bedenken bestehen weiterhin, ungeachtet der Notwendigkeit der Detailprüfung im Rahmen eines konkreten Bauantragsgenehmigungsverfahrens.	5. 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 Nachbarschutz sogar besonders gewürdigt. Die städtebauliche Konzeption verbessert die schalltechnische Situation für die Nachbarn und entspricht somit den Zielen der Gemeinde. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in der Stellungnahme vom 09.08.2021 nochmals klargestellt, dass seinerzeit „*die Einstufung der Schutzwürdigkeit in der Baugenehmigung zur Renovierung und Teilerneuerung des Hotels vom 28.02.2003 diskutiert wurde. Dabei wurde erläutert, dass der Nachtrichtwert für MI (60/45 dB(A) tags/nachts) für die Immissionsorte Marienstraße 6 und Schloßstraße 8 um 2 dB(A) auf 43 dB(A) reduziert wurde. Tendenziell geht damit der* *Nachtrichtwert in Richtung WB (60/40dB(A) tags/ nachts). Eine Aussage, dass es sich um WB handelt, wurde nicht getroffen“.* Der Vorhalt unzutreffender Eingabedaten für die schalltechnische Untersuchung verbleibt im Allgemeinen. Eine Auseinandersetzung mit der schalltechnischen Untersuchung in Methodik und Berechnungsweise fehlt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass insoweit keine Rügen erhoben werden, die eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung rechtfertigen. Die Heranziehung der Werte für ein Mischgebiet, kann gerade auch im Hinblick auf die Vorgaben der BauNVO und der durch den Bebauungsplan Nr. 35 geprägten Bestandssituation nicht in Zweifel gezogen werden. Im Rahmen einer Baugenehmigung können von der Unteren Immissionsschutzbehörde ggf. noch weitere Vorgaben zu den Anlieferzeiten in Abhängigkeit von der konkreten Betriebsbeschreibung erfolgen.
6. Mögliche Konflikte durch Eröffnung eines allgemeinen Fuß- und Radwegs in dem Bereich der Zufahrtswege zu Garagen und Stellplätzen der Bewohner des Gebäudes Marienstr 4a Unsere im Schreiben vom 24.5.2021 vorgebrachten Bedenken bestehen weiterhin.	6. Eine Öffnung der Mariengasse für den Fuß- und Fahrradverkehr ist auch ein Beitrag zur Verbesserung des Wegenetzes in Tutzing und soll daher beibehalten werden. Für die Nutzer der Garagen besteht auf den Fl.Nrn. 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.
7. Unzulängliche Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Dipl.- Biologen Martin Kleiner vom 28.12.2020 Auch wenn hier „nachgearbeitet“ wurde mithilfe einer 2. Begehung, scheinen die deduzierten Ergebnisse	7. Mit Stellungnahme vom 03.08.2021 von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die Fachbeiträge „FFH-Verträglichkeitsabschätzung“ und „Naturschutzfachliche Prüfung Zauneidechse Seehof“ gebilligt. Auf Anregung der UNB werden noch Hinweise zum Artenschutz zur Vermeidung von Vogelschlag (Vogelschutz)

schnellschussartig. Als direkte Anrainer des Grundstücks beobachten wir z.B. abends regelmäßig Fledermäuse, die laut Gutachten angeblich nicht oder nur untergeordnet vorkommen dürften. Die separate Unterlage zur Zauneidechse konzentriert sich zudem wieder nur auf den Uferbereich des Starnberger Sees, nicht das hier eigentlich interessierende Seehof-Grundstück.	und zum Insekten-/Fledermausschutz ergänzt. Der Artenschutz wird damit umfänglich gewürdigt. Auch bei der erneuten Begehung des gesamten Plangebietes vom 12.06.2021 wurden keine Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen. Sichtungen von Fledermäusen in der Umgebung sind möglich, da das Plangebiet als Teilnahrungshabitat dienen kann. Aufgrund seiner geringen Größenordnung und der guten Vernetzung mit vergleichbaren benachbarten Räumen großen Umfangs ist das Plangebiet aber untergeordnet. Im Plangebiet wurden auch keine Baumhöhlen oder Rindenspalten gefunden, die als Quartiere dienen können. Daher konnten Fledermausarten für das prüfende Artenspektrum ausgeschieden werden, siehe Zusammenfassung der naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung vom 10.09.2021. Eine Abenddetektorprüfung am 21.08.2021 im Bereich und Umfeld des Planungsgebiets ergab Hinweise auf Jagdflüge von verschiedenen Fledermausarten. Die Dichte an Ortungsrufen war jedoch sehr gering, was ein Hinweis auf untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet sein kann. Es ist nicht auszuschließen, dass in den benachbarten Gärten Fledermausquartiere vorkommen. Diese sind jedoch durch die Planung nicht betroffen.
8. Deutliche Verschlechterung der Besonnung für die nördlichen Nachbarn des Areals; Fehler in der Besonnungsstudie Auch wenn die rechtlichen Minimal-Vorgaben zur Besonnung eingehalten sein mögen (auf Basis eines theoretischen Modells an einem Märztag), stellt die aktuelle Planung eine massive Verschlechterung für die Anrainer der südlichen Marienstrasse dar. Unsere im Schreiben vom 24.5.2021 vorgebrachten Bedenken bestehen fort. Insbesondere vor dem Hintergrund der offensichtlichen Alternative, die Gebäude nach Süden zu verrücken, was zudem das seenahe Areal als Flanier “piazza“/Promenade vom Verkehr abschirmen und somit deutlich attraktiver machen, und auch die Akademie (auf der Torseite) nicht beeinträchtigen würde. Aus unverständlichen Gründen scheinen hier einseitig das Interesse der langjährigen Anwohner in unverhältnismäßiger Weise negativ beeinträchtigt.	8. 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. 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. 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. Ein Verschieben der Bebauung von Haus A bis D oder auch nur einzelner Gebäude nach Süden würde dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde die Blickachse von der Hauptstraße (Beginn Schloßstraße) zum See zu erhalten, nicht gerecht werden. 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.

9. Planung ohne konkreten Investor/ Kostenübernahme der geplanten Bauplanänderung durch die Gemeinde Wir erbitten weiterhin Transparenz bzgl. des Status eventueller Investorengespräche und -identität, sowie hinsichtlich der für die Gemeinde in diesem Verfahren anfallenden und vom Steuerzahler zu tragende Kosten.	Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7 erfolgt auf der Grundlage von §§ 2, 10 und 30 BauGB durch einen qualifizierten Bebauungsplan der Gemeinde Tutzing und hat, anders als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, weder den Durchführungsvertrag mit einem Investor noch einen Vorhaben- und Erschließungsplan eines Investors zur Voraussetzung. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
10. Mögliche privatrechtliche Konsequenzen für einen zukünftigen Investor Die in unserem Schreiben vom 24.5.21 genannten Überlegungen sind weiterhin relevant; dies dürfte ebenfalls in etwaigen Investorengesprächen für deren Due Diligence relevant sein; ein Verschweigen durch Gemeinde und/oder veräußernden Eigentümer (UBM) könnte ebenfalls rechtliche Konsequenzen haben („bösgläubiges Verschweigen“).	10. Der jetzt zur Entscheidung stehende Bebauungsplan Nr. 78 Teilbereich 7 ändert den bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35, der seit langem allgemein bekannt ist. Der Bebauungsplan Nr. 35 i.d.F. des Bebauungsplans Nr. 78 Teilbereich 7 stellt eine allgemein zugängliche Angebotsplanung dar. Der Investor kann in Kenntnis dieses Plans seine Investitionsentscheidung treffen. Im Übrigen sprechen die Behauptungen der Stellungnahme keine schutzwürdigen Belange des Nachbarn an, die Gegenstand der Abwägung der widerstreitenden Belange sein können.
Zusätzlich zu den bereits in unserem Schreiben vom 24.5.2021 vorgebrachten Einwände sehen wir zusätzlich die folgenden Punkte kritisch: **11. Erhöhte Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen durch erhöhte Versiegelung und dadurch bedingt deutliche reduzierte Versickerung** Die regelmäßigen Starkregenereignisse im Juni und Juli 2021 im Landkreis Starnberg (sowie auch medienwirksam in anderen Teilen des Landes) machen uns im Hinblick auf die wesentlich stärkere Versiegelung des Nachbargrundstücks Seehof große Sorgen. Der Pegel des Bareislgraben schwillt bei Starkregen innerhalb weniger Minuten stark an, insbesondere wenn Äste und anderer Unrat aus höher gelegenen Ortsteilen mitgerissen werden und das geführte Bachbett verstopfen. Der Keller unseres Hauses war bei einem ähnlichen Ereignis bereits vor einigen Jahren überschwemmt worden und hat erheblichen Schaden genommen, das Erdgeschoss ist nur knapp verschont worden. Dem beherzten Eingreifen und Zusammenhelfen der Haus- und Nachbargemeinschaft ist es zu verdanken, dass eine Überschwemmung bei den diversen Starkregenereignissen dieses Sommers bislang vermieden werden konnte. (In Wind und Starkregen haben wir mehrmals eigenmächtig das Gitter und Bachbett freigeräumt, um ein Überlaufen zu verhindern – es genügen hier maximal 5 Minuten, um den Wasserpegel auf Grundstückshöhe anschwellen zu lassen). Auch wenn dieser Punkt in den aktualisierten Unterlagen mit einer Handlungsempfehlung dem Grundsatz nach thematisiert ist, scheinen - gerade auch vor dem Hintergrund der wiederholten Wetterphänomene in diesem Sommer in unserem und den Nachbarlandkreisen sowie natürlich der schockierenden Bilder aus	Zum Thema Starkregenereignisse wurden Hinweise entsprechend der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und des Abwasserverbandes Starnberger See in der Satzung und Begründung ergänzt: *„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.“* Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in NW-Kanal in der Schloßstraße. Die Erschließung ist damit gesichert. 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

Westdeutschland – die in der Begründung genannten Anforderungen in 3.4.2 (5-minütiges 30-Jahresereignis) und 3.6 zu wenig restriktiv. Die starke Versiegelung, insbesondere durch den Bau einer Tiefgarage in einem derart sensiblen Gebiet, und damit verbunden deutlich erhöhte Überschwemmungsgefahr für angrenzende Gebiete („Wasser sucht sich seinen Weg“) ist in dem Zusammenhang unserer Ansicht nach deutlich kritischer einzustufen und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen als noch vor ein paar Jahren, wo die Folgen des Klimawandels noch nicht so offensichtlich waren. In dem Zusammenhang weisen wir zudem auf die dringende Notwendigkeit hin, den Zustand der Verrohrung des Bareislgrabens zu überprüfen (die Begründung erwähnt selbst auf S.16, dass diese nicht begehbar ist, und man sich somit auf einen (wie auch immer erlangten) „optischen Eindruck“ verlassen muss.	mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. 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 Beurteilung der Verrohung des IB OSS 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 Gemeinde kommt ihrer Unterhaltspflicht regelmäßig nach.
12. Energieversorgung: Mit einigem Erstaunen entnehmen wir der Begründung, dass der Bau einer neuen Transformerstation notwendig sein wird. Auch wenn die die Lage angabegemäss „noch nicht feststeht“, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass diese (wie auch Küche, Backoffice und Lager) auf als offensichtlich weniger attraktiv eingeschätzte Rückseite (also die Seite der Marienstrasse) kommt. Wir erbitten entsprechend Transparenz zu den aktuell angestellten Überlegungen, um etwaige Auswirkungen auf unser Gebäude abschätzen zu können.	Die Bayernwerk Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass zur elektrischen Erschließung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich wird. Hierfür ist eine entsprechende Fläche (ca. 35 m²) für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Lage und Zugänglichkeit erscheint der Bereich an der Nordgrenze des Plangebietes (zur Bebauung Marienstraße) nicht geeignet als Standort für eine Transformatorenstation. Da der geeignetste Standort für eine Trafostation gegenwärtig noch nicht festgestellt und diese auch in Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden kann, wurde auf eine zeichnerische Festsetzung des Standorts verzichtet.
Wie bereits in unserem ersten Schreiben möchten wir weiterhin unsere grundsätzliche Bereitschaft betonen, gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu finden. Besteht hier von Seiten der Gemeinde (weiterhin) kein Interesse, behalten wir uns ausdrücklich vor, falls erforderlich den Rechtsweg auszuschöpfen, um unsere Interessen zu wahren. Ebenso behalten wir uns im laufenden Verfahren weitere Einwände vor.	Kenntnisnahme

Frau Ursula Gassmann; Schreiben vom 06.08.2021

Haben Sie vielen Dank für die Gelegenheit meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan zum Ausdruck zu bringen und für Ihre ausführliche Antwort darauf.

Es freut mich sehr, dass ein paar wichtige Punkte von Ihnen in die Satzung aufgenommen oder als Anregung zur Kenntnis genommen wurden. Auch dafür möchte ich Ihnen danken. Ein paar Punkte sind hierbei leider nicht ausreichend berücksichtigt worden, und darauf möchte ich nochmals eingehen.

1. Der für mich nach wie vor existentielle Aspekt ist der Wertverlust meiner Wohnung durch den neuen Bebauungsplan. Darauf haben Sie folgendermaßen geantwortet: „Wenn überhaupt ist der der Wertverlust - planerisch - bereits durch- den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 eingetreten." Fakt ist, dass dieser Bebauungsplan Teil unseres Kaufvertrages war, da wir unsere Wohnung vom damaligen Besitzer des Seehof-Grundstückes gekauft haben. Dieser hat die Wohnung mit und wegen dem von ihm angebotenen Seeblick zu einem deutlich höheren Preis verkauft und sich durch die Einbindung des Bebauungsplanes Nr.35 in unserem Kaufvertrag damit zur Einhaltung dieses Planes verpflichtet. Das Grundstück ist dadurch belastet. Demzufolge muss rein juristisch eine - Veränderung des Bebauungsplanes mit den Eigentümern der Wohnungen verhandelt werden, die ihre Wohnung unter diesen Umständen vom Eigentümer des Grundstückes erworben haben. Ich gehe davon aus, dass ein Käufer des Grundstückes über diesen Sachverhalt informiert wird und diese vertraglichen Verbindlichkeiten übernimmt. Wir haben einen hohen Preis für unsere Wohnung bezahlt und erleiden durch den neuen Bebauungsplan einen hohen Verlust. Ich finde es nicht fair, dies einfach durch den Verweis 2 die Vorteile für die Allgemeinheit zu rechtfertigen, da hier bestehende Verträge nicht berücksichtigt werden. Zur Information habe ich nochmals die damalige Bewerbung der Wohnung und den Bebauungsplan Nr.35 aus unserem Kaufvertrag angehängt. Hier ist der Seeblick gewährleistet, was in dem neuen Bebauungsplan definitiv nicht mehr der Fall ist. Ich bitte zudem nochmals die Option einer Blickachse zum See auch für die Bewohner der Marienstrasse zu erwägen, was durch die Verschiebung des letzten Teils des geplanten Gebäudekomplexes um ein paar Meter nach Süden problemlos zu leisten wäre, ohne die Blickachse zum See für die Allgemeinheit zu kompromittieren. So könnte es eine gute Lösung für alle geben.	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 soll 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. Auf der Grundlage dieser Ziele wurde bereits im städtebaulichen Entwurfsprozess eine Abwägung der verschiedenen Faktoren (neben den Belangen des Nachbarschutzes auch die Belange des Denkmal-, Umwelt-, Immissionsschutzes, des Verkehrs, etc.) berücksichtigt und 2020 der städtebauliche Entwurf von Prof. Burgstaller als Grundlage für den Bebauungsplan wie folgt angepasst: ▪ die Tiefe der Baukörper nach Süden wurde 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. Ein Verschieben der Bebauung von Haus A bis D oder auch nur einzelner Gebäude nach Süden würde dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde die Blickachse von

	der Hauptstraße (Beginn Schloßstraße) zum See zu erhalten, nicht gerecht werden. Damit würde ein wesentliches städtebauliches Ziel beeinträchtigt. Eine Verschmälerung der Fußgängerpromenade in diesem Bereich würde die geplanten Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum schmälern. 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. Im Übrigen spricht die Stellungnahme Fragen des zivilrechtlichen Verhältnisses zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber der Wohnung an; dieses Verhältnis führt aber nicht auf einen Belang des Erwerbers, der in der Abwägung zugunsten des Erwerbers mit besondere Schutzwürdigkeit ausgestattet ist. Erwartungen und Hoffnungen auf eine bestimmte Wertentwicklung einer Wohnung oder auf Aufrechterhaltung einer bestimmten Blickbeziehung vermitteln keine Belange oder gar Rechte, die in der der Gemeinde aufgegebenen Abwägung nicht durch die planstützenden Belange überwunden werden können.
2. Aus aktuellem Anlass möchte ich nochmals auf die Problematik der Entwässerung des Geländes verweisen. Ich habe auf die furchtbare Überschwemmung vor drei Jahren verwiesen, bei der das Regenwasser vom Gelände nicht mehr aufgenommen wurde, in den Bach geflossen ist, wodurch dieser übergelaufen ist und unseren kompletten Keller mit allen Räumlichkeiten komplett überflutet hat. Eine ähnlich bedrohliche Situation hat es in den letzten Wochen mehrfach gegeben und ist nur durch die kürzere Dauer der Regengüsse vermieden worden. Die Prüfung durch einen Nachbarn hat ergeben, dass das Gelände Richtung Marienstraße leicht abschüssig ist, wodurch das Regenwasser nicht automatisch Richtung See fließt, sondern zu unserem Haus und den angrenzenden Gebäuden. Dies sollte unbedingt zeitnah geprüft werden, ebenso wie das Abflussverhalten des Baches, der immer wieder durch Treibgut und mittlerweile auch Veränderungen im Flussbett (Anhäufungen von Steinen und Sand) blockiert wird. Der von Ihnen im Paragraph 5 der Satzung beschriebene Fall einer „Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen" ist also bereits erfolgt. Folglich ist die Thematik des Notwasserweges umso dringlicher.	Bei Grundstücken über 800 m² 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, siehe Punkt 3.4.2 in der Begründung und Hinweise zur Wasserwirtschaft unter C 11 in der Satzung. 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.
Abschließend möchte ich nochmals betonen, dass es mir nicht um eine pauschale Ablehnung von Veränderungen geht. Ich bin lediglich der Meinung, dass bei diesem Vorhaben auch die Rechte und die Sicherheit der Anwohner berücksichtigt werden müssen. Dies durch gute Kompromisse zu gewährleisten, halte ich für einen guten Weg, der auch für eine nachhaltige Akzeptanz sorgen würde. Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Sorgen und Bedenken berücksichtigen und bin jederzeit zu einem	Die Gemeinde nimmt die Sorgen und Bedenken zur Kenntnis.

persönlichen Gespräch bereit. Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen	

Anlage 1: Verkaufsprospekt / Angebot 2003

VDM MITGLIED IM VERBAND DEUTSCHER MAKLER

LOEGER IMMOBILIEN

Wohnungen Marienstraße am "Hotel Seehof" in Tutzing

auf dem Grundstück an der Marienstraße unmittelbar an dem neuen "Hotel Seehof" werden 8 Wohnungen mit Keller und Garage erstellt.

In dieser exponierten Lage im Zentrum von Tutzing, nur ca. 100 m zum See, mit herrlichem Blick auf den Starnberger See, ruhig und sonnig gelegen, alle Einkaufsmöglichkeiten vor der Tür liegen diese Wohnungen.

Durch die einmalige zentrale Lage, durch die solide Bauausführung, die hochwertigen Materialien, verbunden mit dem großzügigen Grundriss ergibt sich ein Objekt, das den gehobensten Ansprüchen gerecht wird:
Innen wie außen ein Stück Lebensqualität.

Tutzing zeichnet sich durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert, insbesondere durch seine Seelage aus. Von Tutzing aus, ist die Münchner Innenstadt über die Autobahn München-Garmisch gut zu erreichen. Über die S-Bahn- u. Eilzug-Station Tutzing ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen befinden sich vor Ort.

Größe: Die Wohnflächen der Wohnungen gemäß Anlage
Grundstück gesamt ca. 551 qm

Kaufpreis: gemäß Preisliste

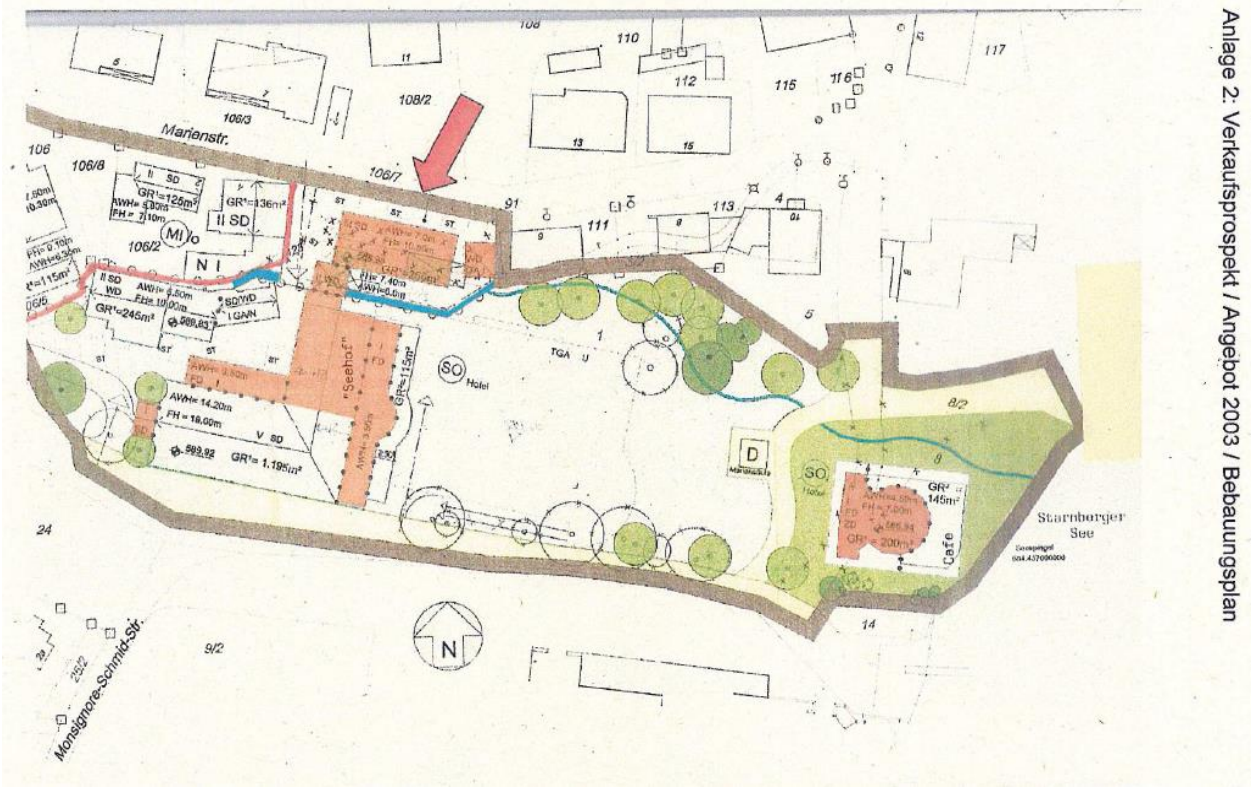
Baubeginn: 01.07.2003
Fertigstellung spätestens Ende 2004

Alleinverkauf: Verhandlungen sind ausschließlich über uns zu führen.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer und wurden von uns nicht überprüft.

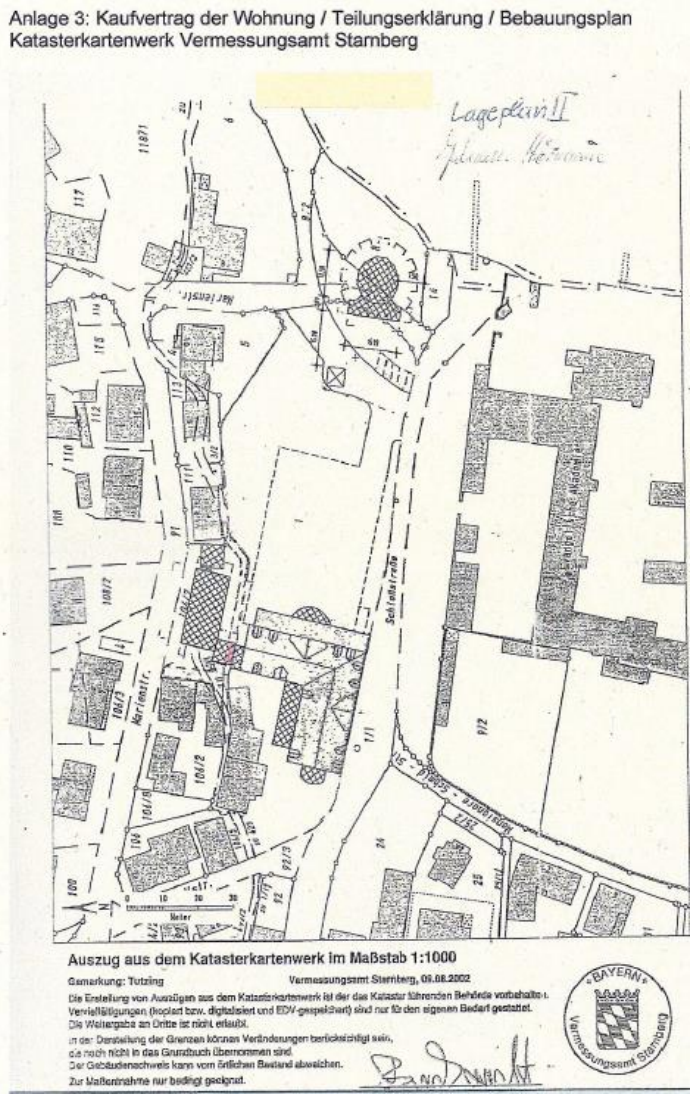
Der Verkauf erfolgt provisionsfrei

9/2



Anlage 2: Verkaufsprospekt / Angebot 2003 / Bebauungsplan

Anlage 3: Kaufvertrag der Wohnung / Teilungserklärung / Bebauungsplan
Katasterkartenwerk Vermessungsamt Starnberg



Frau Angela Roth; Schreiben vom 06.08.2021

Zu oben genanntem Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwände:

Überflutungsbereich und Notwasserweg Bei Überlauf des Bareislgrabens läuft das Niederschlagswasser wie ein Strom die Traubingerstr. entlang zum Seehofgrundstück. Dieses ist bereits in den letzten Jahren mehrmals überflutet worden, in die Kellergeschosse eingedrungen, trotz unbebautem Grundstück. Bei der jetzigen 4.451 qm versiegelten Bebauung und die immer stärker werdenden Starkniederschlagereignisse ist das Gefahrenpotential sehr hoch. Hier kann nicht darauf hingewiesen werden, dass „127 qm“ gegenüber dem alten Bebauungsplan weniger versiegelt wird. Die Bebauung ist jetzt ganz anders konzipiert und dadurch nicht mehr vergleichbar.	Bei Grundstücken über 800 m² 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,

	siehe Punkt 3.4.2 in der Begründung und Hinweise zur Wasserwirtschaft unter C 11 in der Satzung. 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.
Schallimmission Wie bereits im Gutachten darauf hingewiesen wird, liegen die Werte an der oberen Grenze. Aufgrund der Platzverhältnisse zwischen den Gebäuden A und B muss ein Fahrwegteil rückwärts erfolgen. Die Fahrzeuge haben einen Rückfahrsignalmelder. Die Anlieferung ist meistens zu den Morgenstunden bis 6 Uhr. Dieses Problem ist nur zu lösen, wenn die Ladezone im Gebäudeinneren von Haus B südseitig und somit die Zu-und Abfahrt von der Schlossstr. erfolgt.	In der schalltechnischen Untersuchung wird die Anlieferung (im Rahmen des Bebauungsplans) wie folgt erfasst: *„Eine schalltechnische Vorprüfung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Nutzung der Ladezone des Hotels zwischen den Gebäuden A und B nachts nicht eingehalten werden können. Im Sinne eines verträglichen Ansatzes wird daher die Hauptanlieferzeit im Bereich der Ladezone in der Tagzeit zugrunde gelegt. Für die Anlieferung vom Bäcker per Transporter wird davon ausgegangen, dass diese in der Zeit zwischen 05:00 und 06:00 Uhr über die Promenade erfolgt. […]“* Die Machbarkeitsstudie sieht eine Ladezone im Gebäude B vor. Ob sich diese in Haus B auf der Süd- und / oder Westseite (zwischen Haus A und B) oder Haus A befinden wird, ist vom tatsächlichen Betriebskonzept abhängig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine detaillierte Beurteilung der Schallimmissionen entsprechend des tatsächlichen Nutzungskonzeptes.

Frau Dr. Eleonore Riss; Schreiben vom 09.08.2021

Bezugnehmend auf Ihr Antwortschreiben auf die Stellungnahme meines Sohnes Andreas Riss zum Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 78 Ortszentrum Tutzing „Seehof“ möchte ich widersprechen und halte an der Argumentation meines Sohnes fest.

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*	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 (30.04.2021 bis 01.06.2021) und einer zusätzlichen Informationsveranstaltung für die angrenzenden Grundstückseigentümer am 21.05.2021 nachgekommen. Mittlerweile ist die formelle Auslegung im Zeitraum vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 für die Dauer eines Monats erfolgt. Im Rahmen der Abwägung werden Anregungen, Hin-

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 vorbehalten, auch dem grundsätzlich relativ unverbindlichen Charakter eines Vorentwurfes in einem besonderen Fall einen bindenden Charakter beizumessen; eine solche Vereinbarung sei hier aber nicht festzustellen Es sind also jederzeit planerische Änderungen möglich. Falls also weitere Änderungen stattfinden, muss auch hier wieder eine Stellungnahme bzw. ein Einspruch möglich sein.	weise und Bedenken geprüft und abgewogen. Sofern erforderlich werden Anpassungen, Änderungen und Hinweise in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im Übrigen handelt es sich bei den ausgelegten Planunterlagen nicht um einen Vorentwurf eines Architekten, sondern um die beabsichtigte Änderung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 35, die nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB der Entscheidung der Gemeinde nach § 10 BauGB zugeführt wird.
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.	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. Auch im BP Nr. 35 wurde im Osten des Plangebietes in direkter Nähe zum See ein Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m² und einer zusätzlichen Terrassenfläche von 145 m² festgesetzt. Das Gebäude am See (Haus F) wird in der vorliegenden Planung mit 165 m² um 35 m² kleiner, die zulässige Terrassenfläche mit 200 m² um 55 m² größer. 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. 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.
Im Folgenden wird auf einzelne Punkte eingegangen, welche der Verfasser am aktuellen Vorentwurf kritisieren möchte. Hierbei wird auch, wie oben beschrieben, auf zu 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.	Kenntnisnahme
<u>1.Aufhebung des Baumschutzes</u> Die im Vorentwurf mit 7 gekennzeichnete Kastanie wird gefällt werden müssen. Der Baukörper ist du nah und die Baumkrone ist im Weg, entsprechend auch die Baugrube, welche das Wurzelwerk mit freilegt.	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 (Spundwand, Berliner Verbau oder Torkret-Verbau) der

Inwiefern die Kiefer (Nr.6) nicht als Gefahr deklariert und entfernt wird, bleibt abzuwarten. Die Eintragungen der Bäume in dem Plan ist nicht korrekt.	Baugrube und die Errichtung eines Wurzelschutzvorhanges sowie ggf. ein Kronenrückschnitt empfohlen.
2. Maßänderungen im kleineren Umfang Gegenwärtig sind keine auskragenden 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.-	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.
3. Stellplätze 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. 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. 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, dass im vorliegenden Fall das Parkumfeld, also Flächen, wo PKWs in den 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 PKWs für das Personal ausgeht, bedeutet dies, dass schon 12 Hotelzimmer keinen Stellplatz haben. Dergleichen gilt für die Gewerbe- und Bewirtungsflächen. 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	3. 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: 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. b) Die geplante Gastronomie am See (SO3) 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 geringgehalten 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 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

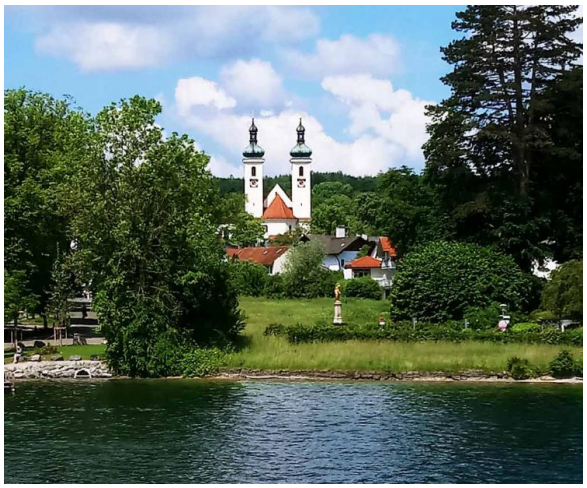
hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Angestellten oder auch Führungskräfte mit dem eigenen PKW anreisen. Dergleichen gilt für die Hotelgäste. Es ist unwahrscheinlich, dass über zwei Drittel der Urlauber oder Geschäftsreisenden mit der Bahn anreisen. Vielleicht sollte man hier Erfahrungswerte 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 der notwendigen Stellplätze (ca.50) einfach schöngerechnet. 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.	betrifft sowohl die Fläche von zusätzlich 1.700 m² 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. Die unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertiefte schalltechnische Untersuchung (Bericht M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021) weist aus, dass auch eine zweigeschossige Tiefgarage bei gleichbleibender Bewegungshäufigkeit je Stellplatz tagsüber verträglich ist. Nachts ist mit insgesamt 16 PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde die verträgliche Obergrenze erreicht. <u>Oberirdische Stellplätze</u> 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 Fußgängerpromenade 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 geringgehalten 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. Die schalltechnische Untersuchung belegt zudem, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehres schalltechnisch noch mehr als verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich.
<u>4.Dachgeschossausbau</u> 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.	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.
<u>5.Baukörpergröße und Funktionen</u> 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	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

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, dass sie nur noch in den Sommermonate nennenswert Sonne erhalten. Dies kann Fall für Fall zeichnerisch recht einfach nachgewiesen werden. Die oben beschriebene Wandhöhe von fast 13 m zuzüglich auskragender Westbalkone wirken sich auch auf die in geringer Entfernung stehende Mariensäule sehr dominierend aus. Die für die Tutzinger Geschichte relevante Mariensäule wird so zu einem „Marter!“ degradiert. Ferner bleibt noch festzustellen; 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.	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. 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. 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. Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze, siehe Punkt 3
6. Café am See“ 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 geplanten Gebäudes (die Grundfläche entspricht der eines Dreispänners) ist schon dafür ausgerichtet. Auch eine Vergrößerung des Außenbereichs wäre notwendig. Die beschriebenen 200 m² 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. 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.	Der Bebauungsplan setzt im SO 3 folgende Nutzungen fest: ▪ Gastronomie ▪ Öffentlichen Toiletten ▪ Kiosk (kleiner Einzelhandel) Ein Biergarten im Sinne der bayerischen Biergartenverordnung wird nicht festgesetzt. Eine Verschiebung der Nachtstunde auf 23 Uhr kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Fläche für die Gasterrasse ist auf 200 m² zusätzlich zu den 165 m² des Gebäudes 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. Bezüglich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze siehe Punkt 3 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.
7.Erschließung: Das Gebäudeensemble ist nach Süden ausgerichtet und wird demnach möglichst weit nach Norden gerückt. Die nordseitig übrigbleibende Fläche wird, da	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

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 ec. 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 Somme ,etc. ist auszugehen. Das Schallgutachten ist hier praxisfremd. Über die Verschattung der Nachbargebäude durch das Hotel wurde schon eingegangen. Einige der Hotelzimmer werden nach dieser Seite ausgerichtet sein. Es bleibt daher der Hinweis, das beschriebene Nachbargebäude Grundrisse haben, welche nach Süden ausgerichtet sind. Die damit verbundenen großflächigen Fenster lassen deren Bewohner in Zukunft wie auf dem Präsentierteller sitzen.	über das Untergeschoss versorgt werden wird, siehe hierzu auch die Machbarkeitsstudie in der Begründung, Seite 26ff. Durch den festgesetzten Pflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze (A 9.5) wird die Eingrünung des Plangebietes verbessert und eine grüne Zäsur zwischen Wohn- und Hotelnutzung erreicht. 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, Belichtung und sozialer Abstand gegenüber den Bestandsgebäuden im nördlichen Anschluss an das Plangebiet Rechnung getragen. Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM vom 06.07.2021 zeigt, dass die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen eingehalten werden. Für den Gastronomiebetrieb und die dazugehörige Haustechnik (Be- und Entlüftung, Filteranlagen, etc.) gelten die gesetzlichen Vorgaben. In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die immissionswirksamen Schallleistungspegel durch technische Gebäudeausstattung (z.B. Abluft Küche, Gebäudetechnik, etc.) berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM zeigt, dass die Immissionsrichtwerte auch hier in allen Bereichen eingehalten werden. Eine einseitige Belastung der Anwohner der Marienstraße kann daher nicht erkannt werden. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine Freihaltung der Nachbargrundstücke von Bebauung.
<u>Fazit:</u> Das geplante Projekt besticht durch eine rücksichtslose Planung gegenüber den Nachbargebäuden. Licht und Privatsphäre werden in höchstem Maße reduziert. Die Anzahl der Stellplätze ist viel zu gering und 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. Ein Vergleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zeigt eine nicht unerhebliche Vergrößerung der Bebauung.	Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 35 ist die geplante Neustrukturierung erheblich niedriger und damit städtebaulich verträglicher. Mit der Änderung des Bebauungsplans reduzieren sich darüber hinaus die zulässigen Versiegelungsflächen (unter- und oberirdische bauliche Anlagen) um knapp 125 m² gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 (Flächen-Entsieglung). 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.

Frau Annette Stork; Schreiben vom 09.08.2021

Zu meinem Bedauern: Ich halte den Entwurf für die "Wiedernutzbarmachung der Brachfläche" für überfrachtet mit Baukörpern und versiegelten Flächen. Da die Hotelbebauung aber schon unabänderlich zu sein scheint, erläutere ich nachfolgend meine weiteren Kritikpunkte. Denn zwischen Entwurfs-Zielen -/Erwartungen und Wirklichkeit klaffen meines Erachtens vielerorts doch manche Lücken.	Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 35 ist die geplante Neustrukturierung erheblich niedriger und damit städtebaulich verträglicher. Mit der Änderung des Bebauungsplans reduzieren sich darüber hinaus die zulässigen Versiegelungsflächen (unter- und oberirdische bauliche Anlagen) um knapp 125 m² gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 (Flächen-Entsieglung). 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.
Kritikpunkt 1.: (siehe dazu auch Kritikpunkt 5): = zur "stabilen wirtschaftlichen Lage" als Voraussetzung für alle Vorhaben (Hotel und Boulevard, - was Hotelausnutzung, Rentierlichkeit der Ladengeschäfte usw. betrifft). Dagegen spricht: Dass das wohl eine viel zu optimistische Sicht ist, - angesichts der Tutzinger Realität von seit Jahren leerstehenden und schwer vermietbaren Gewerbeflächen schon vor der Corona-Zeiten (siehe Boutiquen oder den Büro-/Gewerbe-Baukörperkomplex am S-Bahnhof). Man muss daher schon skeptisch sein, was die Idee eines "belebten" Fußgängerboulevards anbetrifft im Hinblick auf die "Erwartung positiver Synergieeffekte" (S. 43, 6.1.).	1. 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 Wellnessangeboten sowie Tagungsräumen wird vom bestehenden Wettbewerb und auch in den absehbaren zukünftigen Entwicklungen nicht abgedeckt. 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. Die Behauptung künftiger Insolvenz eines Hotelbetreibers ist kein die Abwägung in wesentlicher Weise beeinflussender Belang, auf den sich Nachbarn außerhalb des Plangebiets berufen können.
Kritikpunkt 2: = zur Ansichtsskizze der Entwurfsumsetzung: Sie erscheint gleich zwei Mal: einmal auf der Titelseite(!) des Entwurfs und noch einmal auf Seite 23, Abb. 20. Der Text zu Abbildung 20 lautet: "Städtebauliches Konzept Hotel Seehof, Quelle: Prof. Burgstaller, November 2020".	2. Die Skizze soll einen ersten Eindruck von der städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes in Verbindung mit der bestehenden Ortstruktur vermitteln. Üblicherweise wird für städtebauliche Darstellungen ein erhöhter Augpunkt bis hin zur Vogelperspektive gewählt.

Meine Einwände: Der Standort des Betrachters (vom See hinauf zu St. Joseph) ist völlig unrealistisch gewählt, er befindet sich auf Höhe der Kirchturmspitzen von St. Joseph. Man blickt also weit von oben herab auf Prof. Burgstallers städtebauliches Konzept. In Wirklichkeit wird man dort niemals stehen. Hinzu kommt die unrealistische Dehnung der horizontalen Tiefenperspektive, in Wirklichkeit wird man niemals wie durch Weitwinkelobjektiv auf Prof. Burgstallers Gesamtensemble blicken. Realistisch wäre allein ein Standort genau im Lot unter dem fiktiven der Skizze: Blick also unten vom Uferweg hinauf zu St. Joseph. Ich möchte anregen, die Entwurfs-Ansicht vom städtebaulichen Konzept um-und einzuarbeiten in das Fotomotiv auf Seite 7, Abb. 4, Stand 02.10.2020, um eine wirkliche Vorstellung zu bekommen, wie die geplante Bebauung und die "freie Blickachse zu Kirche St. Josef in der Kirchenstraße" tatsächlich von unten vom See her vorzustellen sind. Bitte auch dasselbe Fotomotiv von der Titelseite der aktuellen Ausgabe der TUTZINGER NACHRICHTEN (Ausgabe 08-09, August-September 2021, Titel: "SOMMERBUMMEL") heranziehen. "SOMMERBUMMEL" !!! Meine Befürchtung ist, dass vom fraglichen Entwurfs-Standort aus nach der Hotelbebauung von St. Joseph allenfalls nur noch die beiden Turmspitzen zu sehen sein werden, - und das von Tutzings echtem Wahrzeichen! Dieser wunderschöne Blick vom Seeufer her an der Mariensäule vorbei auf St.Joseph: Das alles wird nach der Bebauung vorbei sein. Genauso wie der Blick hinauf abends und nachts, wenn Türme und Kirchenkörper beleuchtet sind. Vorbei, denn in Zukunft schiebt sich vor allem der Hotelbaukörper D mit 2 Obergeschossen und Dachgeschoss wie ein Koloss ins Blickfeld.	Durch den historischen Seehof war die Blickbeziehung vom See in den Ort wie auch zur Kirche St. Joseph weitgehend verstellt. Durch die Neustrukturierung werden die Blickbeziehungen zwischen dem Ort und dem See in diesem Bereich erstmals wieder gewürdigt und hergestellt.  *Quelle: Tutzinger Nachrichten, Titelbild, Ausgabe 08-09. 2021*
Kritikpunkt 3: = zur Mariensäule: Die Entwurfs-Behauptung: "Das Denkmal Mariensäule im Osten Fl. Nr. 1 bekommt durch die städtebauliche Neuordnung mehr Raum und kommt somit besser zur Geltung". Tatsache jedoch ist: Laut Entwurfskizzen wird die Mariensäule erdrückt von der Baumasse ringsum. Die Wandhöhe von Haus D, dem größten Hotelbaukörper, wird über 10 Meter betragen, über dem EG noch 2 Obergeschosse und ein Dachgeschoss! Laut Abb. 20 (Seite 23) scheint ein gewisser Abstand zwischen Mariensäule und Hotelkörper D zu bestehen. Dagegen befindet sich die Mariensäule in Abb. 23 ("Dachaufsicht", Seite 27) ganz nah am Baukörper, der ihn nahezu zu ersticken scheint. Und von unten, vom See aus gesehen, bekommt die Mariensäule rechtsseits überhaupt keine Luft zum Atmen mehr, siehe Draufsicht Abb. 25, Seite 28. Möglicherweise ist die Mariensäule aber versetzbar.	3. 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. Der Abstand zwischen Haus D und Mariensäule beträgt mehr als 9 m. Ob von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ein Versetzen der Mariensäule gewünscht ist oder zugelassen wird, ist nicht bekannt. Im Rahmen eines Freiflächenkonzeptes steht es dem Eigentümer frei diese Anregung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Kritikpunkt 4: = mein wichtigster! = Die geplante Seeuferbebauung unterhalb Mariensäule! Laut Entwurf soll dort ein "Haus am See" entstehen mit Café, Ladengeschäften, Kiosk, öffentlichen WCs. Äußerlich gestaltet wie ein Bootshaus. Meine Einwände: Eine zusätzliche Bebauung unten am See wäre ein eigenes Trauerspiel. Im Gegenteil, die Fußgängerpromenade zwischen Anlegestelle Seeschifffahrt und Bade-/Ländesteg am Ende der Schlossmauer muss auf der ganzen Länge bebauungsfrei bleiben! Für wirklich freie Sicht auf den See hinüber zur Pocci- Villa. Also ab Mariensäule seewärts auch nach links nur noch freien Blick auf den See. Denn man fragt sich: Sind die bestehenden Bootshäuser zu Beginn der Brahmspromenade nicht schon störend genug? Störend, weil wenig ansehnlich und abweisend, weil seeblickverwehrend. Und was soll den an Land gegangenen Touristen unterhalb der Mariensäule "empfangen": Laut Entwurf ein Café, ein Kiosk, und - ja, man staune, welch schöner Platz - öffentliche WCs! Ein geeigneter Ort für ein Café wäre der nur wenige Meter entfernte Hotelbaukörper D. Dort sind ja schon vorgesehen: Bar und Restaurant und Terrasse. Und somit wäre die erforderliche Küchen-Hintergrundlogistik bereits vorhanden, auch räumlich. In den EGs der Hotelkörper B und C wäre auch ein Eiscafé denkbar. Ansonsten sollte den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Restaurants keine weitere Konkurrenz geschaffen werden (Santorini, Midgardhaus), deren Auslastung wie auch allgemein in Tutzing ja schon länger zu wünschen lässt. **Hier noch eine Anregung für den Parkteil unterhalb der Mariensäule:** Leichte Hangstufung abwärts im Stil einer Sitzplatz-Rotunde in leicht chor-/amphittheater anmutenden Bögen. Für Aufführungen. Als Versammlungsplatz (wie ihn auch der Entwurf erwähnt). Evtl. sogar eine "Bühne" auf See in der Bucht, im Winter als Eisstockschießbahn nutzbar...	4. Das städtebauliche Konzept des Architekten und Stadtplaners Prof. Florian Burgstaller rückt die Sicht- und Wegebeziehung von der Ortsmitte (Hauptstraße) zum Starnberger See (Schiffsanlegestelle) in den Vordergrund. Entlang der freien Sichtachse soll ein belebter Fußgängerboulevard vom See hin zum Ortszentrum entstehen. Bereits im Bebauungsplan Nr. 35 war ein Haus in direkter Seenähe (SO 3) mit einem größeren und höheren Gebäude (Grundfläche 200 m², Wandhöhe 4,4 m) festgesetzt. Das neue Haus am See (Haus F) soll baulich analog zu einem Bootshaus, als vertraute Bauform am Seeufer, gestaltet werden. Hier soll ein gastronomisches Angebot entstehen. Je nach Bedarf können hier auch (dringend benötigte) öffentliche Toiletten am See und ein Kiosk integriert werden. Dem Eigentümer steht es jedoch frei seinem Nutzungskonzept entsprechend diese Nutzungen auch im Erdgeschoss der Häuser A bis D unterzubringen. Gastronomie und Einzelhandel sind hier von Seiten der Gemeinde explizit erwünscht, siehe Festsetzung A 2.3. Besucher, die mit dem Schiff nach Tutzing kommen werden von einem Café empfangen und dann über die Grünfläche an der Mariensäule vorbei über den Fußgängerboulevard ins Ortszentrum geleitet. Dabei wird auch die Wege- und Blickbeziehung zur Ev. Akademie mit dem markanten Nordtor berücksichtigt. Gegenüber dem Nordtor weitet sich der Fußgängerboulevard auf und eröffnet einen Platz. Gegenüber der denkmalgeschützten Ev. Akademie tritt das zukünftige Hotel Seehof sowohl räumlich als auch in der Baumasse zurück. Von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege wurden keine Bedenken hervorgebracht. Im Rahmen eines geeigneten Freiflächenkonzeptes steht es dem Eigentümer frei die Anregung mit der Hangabstufung z.B. beim Übergang vom Promenade-Platz zur privaten Grünfläche (rund um die Mariensäule) aufzugreifen.
Kritikpunkt 5: (siehe auch Kritikpunkt 1): zu "städtebauliches Konzept" Seite 21 Pos. 4.1: Es bestehen erhebliche Zweifel, ob der geplante "belebte Fußgängerboulevard vom See hin zum Ortszentrum" tatsächlich "sowohl für den Fremdenverkehr als insbesondere auch für die Bürger Tutzings eine Bereicherung" darstellen wird. Oder ob (Seite 30, Pos. 4.4) "Diese Maßnahme ... ein Leuchtturmprojekt für die Gemeinde Tutzing und die Gesamtregion dar(stellt)."	5. Die Gemeinde Tutzing möchte die Hotelnutzung durch den zukünftigen Bebauungsplan weiterhin absichern und so das Tourismusangebot in Tutzing stärken. Zugleich soll durch die städtebauliche Konzeption das Seehofareal auch erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ergänzend zur Hotelnutzung sollen daher in der Erdgeschossebene Geschäfte, Läden und Gastronomie (z.B. Eisdiele, Café, etc.) zur Belebung des Fußgängerboulevards beitragen.

Schon die beschreibende Wortwahl ist recht anpreisend. Jedenfalls: Die Gemeinde Tutzing ist sich bewusst, dass es sich "Beim Standort ... um ein 'Filetstück' in privilegierter Lage (handelt)."	Dieser neue öffentliche Raum wird im Norden von der geplanten Bebauung und im Süden v.a. durch die teilweise Wiederherstellung der dreireihigen, historischen Baumallee und einzelne kleine Baukörper (Pavillon und TG-Zufahrt) gefasst.
6. Eigene zusätzliche Vorschläge (lose Aufzählung, nur Beispiele) Zur Hotelfassadengestaltung: Übereinstimmung mit Schloss-Nachbarschaft, Schloss- Gebäude und Parkanlage. Und auch mit dem Schloss-Einfahrtstor zur Evangelischen Akademie (Abb. 6, Seite 9). Eventuell ein Aufgreifen der Fassadengestaltung des alten Hotels Seehofs (Abb. 18, Seite 21). Laternenwahl entsprechend. Statt kompakter Hotelbebauung wäre - nicht nur mir - die Schaffung eines Kurparkareals lieber gewesen (siehe Tutzings Kurtheater, ehemaliges Kurhaus), z. B. mit Arkaden zur Marienstraßenseite hin und einem Pavillon für die Mariensäule in der Mitte mit darauf zulaufenden Wegen. Ähnlich wie in München der Hofgarten, aber auch der Dichtergarten. Tutzing könnte ja manche Büste aufstellen. Was in Tutzing fehlt: - Bouleplätze - Außen-Schachspielplatz - Springbrunnen, evtl. ergänzend zum Entwurfs-Vorschlag Bareislgraben als "offener Wasserlauf", Seite 52. Oder ganz groß als Fontäne an der Promenade unterhalb der Mariensäule (statt Bootshauskörper-Bebauung).	6. Die jetzt beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll die städtebauliche Situation im Plangebiet gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan verbessern. Durch die Änderung findet eine Neustrukturierung der Baumassen statt, die im Wesentlichen den gleichen Umfang von Geschossflächen, wie der Bebauungsplan Nr. 35 festsetzt (Keine Minderung von Baurecht). 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 soll 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. 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. Die Gemeinde bedankt sich für die umfassenden Anregungen zur Fassadengestaltung und einem weiteren Freizeitangebot und nimmt diese zur Kenntnis. Es obliegt dem Grundstückseigentümer, ob er diese Anregungen in seinem Nutzungs- und Gestaltungskonzept aufgreift.

Frau Doris Bodemann-Groh vertreten durch Rechtsanwalt Herr Dr. Martin Schröder; Schreiben vom 09.08.2021

Ich nehme Bezug auf meine Bestellung durch Frau Doris Bodemann-Groh (Leidlstr. 2, 82327 Tutzing) im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 7 „Seehof“ (im Folgenden: Bebauungsplan „Seehof“), Eine Originalvollmacht habe ich mit meiner Stellungnahme vom 01.06.2021 in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 durch den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 7 „Seehof“ i. d. F. vom 29.06.2021 gebilligt.

Mit Bekanntmachung vom 30.06.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Der Entwurf des Bebauungsplans in der am 29.06.2021 gebilligten Fassung und weitere, in der Bekanntmachung bezeichnete Unterlagen wurden in der Zeit vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt.	Kenntnisnahme

Mit Schreiben vom 08.07.2021 informierten Sie mich über die eingeleitete Öffentlichkeitsbeteiligung nach. § 3 Abs. 2 BauGB. Mit weiterem Schreiben vom 14.07.2021 übersandten Sie mir einen Auszug aus dem Sitzungsbuch, der Behandlung meiner Stellungnahme vom 01.06.2021 in der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 29.06.2021 enthielt. Für die Zusendung dieser Papiere danke ich Ihnen. Namens und im Auftrag meiner Mandantin nehme ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seehof“ in der am 29.06.2021 gebilligten Fassung und zu den weiteren Unterlagen, die die Gemeinde Tutzing in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt hat, Stellung. Die Gemeinde Tutzing hat den Einwänden, die ich mit Schriftsatz vom 01.06.2021 vorgetragen habe — abgesehen von einer Modifikation der Nutzung der geplanten Mariengasse — nicht abgeholfen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Seehof“ und die mit ihm ausgelegten Unterlagen finden auch in ihrer am 29.06.2021 gebilligten Fassung keine Zustimmung. Auf den Schriftsatz vom 01.06.2021, den ich hier als Anlage beifüge, nehme ich Bezug. Er ist vollen Umfangs Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme. Die Erwägungen, mit denen meine Einwände zurückgewiesen worden sind, vermögen nicht zu überzeugen. Zudem ist der Gemeinde ein relevanter Fehler bei der. Öffentlichkeitsbeteiligung unterlaufen.	
Im Einzelnen; **I. Von dem Bebauungsplan „Seehof“ beeinträchtigte Rechte von Frau Bodemann-Groh** **1. 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 m² ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude (Grundfläche: 106 m²), 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. Meine Mandantin ist ferner Eigentümerin des Grundstücks Flur Nr. 94 (Gemarkung Tutzing), Postanschrift Hauptstraße 48, 82327 Tutzing. Die Fläche dieses Grundstücks beträgt 308 m². Bebaut ist das Grundstück mit einem im Jahre 1865 errichteten Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 78 m². Das Wohnhaus auf dem Anwesen Hauptstraße 48 wird derzeit renoviert und ist zur Vermietung vorgesehen.	Kenntnisnahme
2. Wesentliche Beeinträchtigungen Der entworfene Bebauungsplan beeinträchtigt das Grundeigentum (Art. 14 Abs. 1 GG) und die körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) meiner	Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans sind haustechnische Anlagen innerhalb der Gebäude unterzubringen, siehe A 7.8. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelte Lüftungsöffnungen sowie die Küchenabluft ins Freie ragen. Hierfür wurden in der

Mandantin. Das geplante Vorhaben wird sowohl Immissionen breitbandiger Geräusche als auch tieffrequente Lärmimmissionen auf ihren Grundstücken verursachen, die das zumutbare Maß voraussichtlich überschreiten werden. Die Be- und Entlüftungsanlagen des Vorhabens sowie weitere Vorhabenselemente wie die notwendige, aber nicht festgesetzte Abfallentsorgungsanlage werden zudem zu erheblichen Geruchs- und anderen Luftschadstoffimmissionen auf den Grundstücken meiner Mandantin führen.	schalltechnischen Untersuchung vom 06.07.2021 immissionsschutztechnisch verträgliche Schallleistungspegel ermittelt, siehe Seite 28 schalltechnische Untersuchung. Entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik dürfen die Geräusche der Anlagen weder ton- noch impulshaltig sein. Darüber hinaus sind durch das Bauvorhaben die gesetzlichen Bestimmungen zu sämtlichen technischen Anlagen sowie zur Abfallentsorgung einzuhalten. Dies liegt auch im Eigeninteresse des zukünftigen Betreibers. Die Behauptung eines Eingriffs in das Grundeigentum und die körperliche Unversehrtheit durch das Bauvorhaben ist substanzlos. Die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sind durch Sachverständigengutachten ermittelt worden. Planerisch bedeutsame Zumutbarkeitsschwellen, die deutlich unter enteignungsrechtlich bedeutsamen Zumutbarkeitsschwellen liegen, werden nicht überschritten. Die Stellungnahme gibt selbst nicht an, welche enteignungsrechtlich oder nach Art. 2 Abs.2 GG maßgebliche Schwellen durch Auswirkungen des Vorhabens überschritten werden.
Geplant wird ein Vorhaben, das in großem Umfang neuen und zusätzlichen Verkehr erzeugt. Die Konflikte, die der plangedingte Verkehr hervorruft, werden von der vorgelegten Planung nicht gelöst. Die Güter und Rechte meiner Mandantin werden dadurch beeinträchtigt, dass die zu erwartende massive Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs die Erschließungsfunktion der Leidl-, der Marien- und der Schloßstraße für die Anwesen meiner Mandantin erheblich einschränken wird. Zugleich führt der von dem Vorhaben zu erwartende Verkehr zu Verkehrsflussbehinderungen und Parkplatzsuchverkehr auf der Hauptstraße, der Leidlstraße, der Marien- und Schloßstraße. Insgesamt wird der planbedingte Verkehr erheblich zur Lärm- und Geruchsbelastung der Grundstücke meiner Mandantin beitragen.	Durch die Neustrukturierung ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 35 zu erwarten. Nachdem darüber hinaus in der Vergangenheit an gleicher Stelle ein Hotelkomplex neben der bestehenden Bootslände und der Ev. Akademie über viele Jahre betrieben wurde, ist die Funktionalität der Gesamtverkehrsanlage in der Vergangenheit hinlänglich bewiesen worden. Die unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertiefte schalltechnische Untersuchung weist aus, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehres schalltechnisch noch mehr als verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. In Anbetracht der hervorragenden Anbindung Tutzings an den ÖPNV ist auch davon auszugehen, dass ein Teil Nutzer nicht mit dem PKW anreisen wird. Dasselbe gilt in hohem Maß für Tagesgäste, welche die gastronomischen Einrichtungen und den Einzelhandel nutzen, aber mit der Bahn oder dem Schiff anreisen. In besonderem Maß gilt das für die geplante Gastronomie am See (SO3), die insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv ist. Östlich vom Knotenpunkt Schloß- und Monsignore-Schmid-Straße ist in der Änderung des Bebauungsplans die Schloßstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Gemeinde behält sich vor in diesem Bereich geschwindigkeitsmindernde oder verkehrsberuhigende Maßnahmen zu treffen. 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. 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. 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 getroffenen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarschutz Rechnung getragen. Die Stellungnahme verkennt, dass es sich bei dem Bebauungsplan 78 Teilbereich 7 ausschließlich um die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 handelt, dessen Auswirkungen als plangegebene Vorbelastung die Nachbarn hinzunehmen haben. Durch die Änderung tritt keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der rechtswirksam vorgegebenen Situation ein. Unterbleibt, wie von der Stellungnahme gewünscht, diese Änderung, kann die mit der Änderung gerade verfolgte Verbesserung der Verkehrssituation, wie dargestellt nicht eintreten. Den zu ändernden Bebauungsplan Nr. 35 aber haben die Nachbarn des Vorhabens akzeptiert. Es bleibt festzuhalten, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 die Verkehrssituation in der Mitte von Tutzing und insbesondere den Zu- und Abgangsverkehr zum Plangebiet und die hiermit verbundenen Auswirkungen in den Blick genommen und, soweit dies mit den Mitteln des Bauplanungsrechts, aber auch den beabsichtigten verkehrsregelnden Maßnahmen möglich ist, bewältigt hat.
Der entworfene Plan gestattet bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in großem Umfang (vgl. Festsetzung Nr. 6.5 des Planentwurfs). Es ist zu befürchten, dass dadurch Grundwasserströme abgeriegelt werden, so dass eine Vernässung und Destabilisierung des Baugrunds der Grundstücke meiner Mandantin zu befürchten ist. Auch die Stabilität der Gebäude auf den Anwesen meiner Mandantin ist gefährdet. 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 auch dadurch verändert wird und Schäden an den Gebäuden meiner Mandantin eintreten.	Die Bebauung hat im Rahmen der Anforderungen der Bayerischen Bauordnung sowie der eingeführten, technische Baubestimmungen zu erfolgen. Dazu zählen insbesondere auch die Belange der Wasserwirtschaft, auf die gesondert unter C 11 in der Satzung verwiesen wird. 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. 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.
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. Der hohe Wert der Grundstücke meiner Mandantin wird. durch das geplante Vorhaben voraussichtlich erheblich vermindert werden. Für weitere Einzelheiten sei auf den Schriftsatz vom	Durch den historischen Seehof und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 war die Bebauung im Westen des Plangebietes erheblich dichter, größer und höher. So befand sich im Westen zu den Fl.Nrn. 106/5 und 106/2 eine Grenzbebauung mit einer Wandhöhe von 6,3m. Durch die Neustrukturierung wird die Bebauung insbesondere im Bereich des Hauses A erheblich aufgelockert und die gesetzlichen Abstandsflächen erstmalig eingehalten. Eine einseitige Belastung der Anwohner der Leidlstraße

01.06.2021, dort Ziff. 1. lit. b) (Seiten 3, 4) verwiesen.	kann nicht erkannt werden. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verschattungsstudie hat keine Nachteile zu Lasten der Nachbarn festgestellt, die eine in der Abwägung besonders zu berücksichtigende und erhebliche Beeinträchtigung von schutzwürdigen Belangen von Nachbarn zur Folge haben. Es besteht kein in der Abwägung mit besonderem Vorrang ausgestatteter Belang oder gar ein Recht auf eine Freihaltung der Nachbargrundstücke von Bebauung. Für die behauptete Wertminderung der Grundstücke trägt die Stellungnahme nichts Konkretes vor. Ein Grundstückseigentümer kann sich nicht im Sinne eines geschützten Belangs oder gar eines Rechts darauf berufen, dass die Umgebung seines Grundstücks unverändert bleibt.
II. Wesentliche Mängel des Bebauungsplanentwurfs und der ausgelegten Unterlagen **1. Unzulässigkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. §11 BauNVO** In meiner Stellungnahme vom 01.06.2021 (zit. IL1., Seiten 4, 5) habe ich den folgenden Einwand erhoben: „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, 8C 10362720.0VG, Beck RS 2021, 965 m. w. N.) 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).“ Diesen Einwand weist die Gemeinde mit dem Hinweis darauf zurück, dass auch der Bebauungsplan Nr. 35 und der Flächennutzungsplan das jetzige Plangebiet bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr ausweise. Der Vortrag der Gemeinde ist bereits im Ansatz nicht tragfähig. Der Änderungsbebauungsplan muss den Anforderungen des Bauleitplanungsrechts genügen, die zur Zeit des Satzungsbeschlusses gelten (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Festsetzungen und Darstellungen in eigenen, alten Bauleitplänen können die Gemeinde weder von der Beachtung der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden planungsrechtlichen Vorgaben entbinden noch den Inhalt der zu beachtenden planungsrechtlichen Vorgaben verändern. Meinem Einwand, dass die in Nr. 2 des Satzungsentwurfs vorgesehenen Nutzungen sämtlich in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) zulässig sind und die Festsetzung eines	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. In § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeführt, dass als sonstige Sondergebiete insbesondere Gebiete für den Fremdenverkehr in Betracht kommen. Unter A3 wird in der Satzung explizit die Fremdenverkehrsfunktion gesichert um eine Umwandlung in Wohneigentum o.ä. zu verhindern. Die Festsetzung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ entspricht daher exakt den Planungszielen der Gemeinde. Im Übrigen ist nicht zu erkennen, inwieweit durch die beanstandete Festsetzung schutzwürdige Belange der Nachbarn verletzt werden. Soweit es in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht um die zu berücksichtigenden Immissionswerte geht, legt die schalltechnische Untersuchung die Werte für ein Mischgebiet zugrunde.

Sondergebietes nach § 11 BauNVO daher ausscheidet, ist die Gemeinde nicht entgegengetreten.	
2. Unzulässigkeit des geplanten Baufensters für das Gebäude A a) In meiner Stellungnahme vom 01.06.2021 habe ich eingewandt, das Baufenster für das Gebäude A, das der Bebauungsplanentwurf ,vorsehe, reiche auf rund 6 m an das Wohn- und Geschäftshaus meiner Mandantin auf dem Anwesen Leidlstr. 2 heran. Das Gebäude sei 18 m breit. Mit einer Firsthöhe von 10,9 m über GOK werde es das Gebäude meiner Mandantin überragen, wesentlich verschatten und gegen den Starnberger See abriegeln. In seiner Sitzung am 29.06.2021 erwidert der Bau- und Ortsplanungsausschuss lediglich, dass die Abstandsflächen eingehalten würden. Damit verkennt die Gemeinde die Anforderungen des Abwägungsgebots aus 82 Abs. 3 BauGB, Danach sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten, Zu den in die Abwägung einzustellenden Belangen gehört das Interesse der Nachbarn, von den Auswirkungen des Planes, die die Schwelle der Geringfügigkeit überschreiten, verschont zu bleiben. Das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO enthält Grenzwerte für Abstände. Abwägungserheblich sind jedoch auch Beeinträchtigungen, die entstehen, wenn der einschlägige Grenzwert des Abstandsflächenrechts eingehalten wird. Ohne weiteres wäre es der Gemeinde möglich, den geltend gemachten Belangen meiner Mandantin Rechnung zu tragen und das Baufenster für das Gebäude A zu modifizieren. So könnten die Firsthöhe und die Grundfläche reduziert und die Dachform von Satteldach (SD) zu Walmdach (WD) geändert werden. In dem Auszug des Protokolls über die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 29.06.2021 (Seite 5), der mir übersandt worden ist, erklärt die Gemeinde, räumlich leite das Haus A den Beginn des Fußgänger-Boulevards am Knotenpunkt Leidl-/Schloßstraße ein. Durch die Ost-/West-Orientierung bilde es einen aufgelockerten Übergang zu den folgenden Gebäudeabschnitten von Haus B, C und D. Nach dem ausgelegten, aktuellen Planentwurf ist das Haus A allerdings nicht in Ost-West-Richtung orientiert. Die Firstrichtung des Hauses A soll vielmehr von Nord nach Süd weisen. Auch mit einer Drehung des Hauses A, so dass es tatsächlich, wie der Orts- und Planungsausschuss meint, von Ost nach West orientiert wäre, könnte der hier geltend gemachte Belang meiner Mandantin berücksichtigt werden.	Durch den historischen Seehof und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 war die Bebauung im Westen des Plangebietes erheblich dichter, größer und höher. So befand sich im Westen zu den Fl.Nrn. 106/5 und 106/2 eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,3m. Durch die Neustrukturierung wird die Bebauung insbesondere im Bereich des Hauses A erheblich aufgelockert und die gesetzlichen Abstandsflächen erstmalig eingehalten. Damit tritt eine deutliche Verbesserung der baulichen Situation hinsichtlich Belichtung, Belüftung und sozialen Abstand für das Haus Leidlstraße 2 ein. 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. Die Gemeinde hat die Anforderungen des Abwägungsgebots beachtet; die Stellungnahme kann nicht an dem Umstand vorbeigehen, dass jenseits des Abstandsflächenrechts schutzwürdige, vor Gericht wehrfähige Belange von Nachbarn durch die Planung nicht verletzt werden. Die Stellungahme trägt nicht vor, weshalb ihre Forderung nach einer Verlegung des Baufensters A durch einen gerade sie schützenden Belang begründet ist, der noch dazu Vorrang in der der Gemeinde aufgegebenen Abwägung vor den planstützenden Belangen genießt.
b) Die Einwände, die ich in meiner Stellungnahme vom 01.06.2021 gegen die städtebauliche Erforderlichkeit des Hauses A erhoben habe; wurden in der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 29.06.2021 nicht ausgeräumt. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Das geplante Haus A ist nach der städtebaulichen Konzeption, die der Bebauungsplan verfolgt, vernünf-	Die festgesetzten Anlagen stellen ein Nutzungsensemble dar, das dem Betreiber / Bauherrn verschiedene Schwerpunktsetzungen für den Hotelbetrieb und Nutzungen mit positiven Synergieeffekten für den Fremdenverkehr 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.

tigerweise nicht geboten. Es ist nicht nur nach seiner Funktion als nicht erforderlicher Fremdkörper einzustufen. Auch baulich wird es klar als Fremdkörper erkennbar sein. Seine Firstrichtung weist in dem Planentwurf von Nord nach Süd, während die Gebäude B, C und D von Ost nach West orientiert sind. Für die Gebäude B, C und D soll als Dachform das Walmdach (WD) mit einer Neigung der Dachflächen von 22° festgesetzt werden. Für. das Haus A dagegen soll als Dachform das Satteldach (SD). mit einer Neigung der Dachflächen von 27° festgesetzt werden. Damit zeigen die Planverfasser dem Publikum und möglichen Käufern augenfällig, dass das Haus A nicht zum Hotel gehört. Dies begründet die Befürchtung, dass das Haus A zur Abtrennung vom Hotel und zum gesonderten Verkauf vorgesehen ist. Die geplante Festsetzung unter Ziffer A.2.4 der entworfenen Satzung „Wohnen für Hotelmitarbeiter' ist unbestimmt, unzulässig und nicht geeignet, den Zusammenhang mit dem SO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr" herzustellen.	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 weiterhin nicht nachvollziehbar. Die planungsrechtliche Zuweisung „Wohnen Mitarbeiter" ordnet sich der planungsrechtlich vorgegebenen Nutzung des Hauses A als Hotel unter und ist hinreichend bestimmt. Auch insoweit fehlt es an einer Zuordnung des Vorhalts zu einem in der Abwägung besonders zu berücksichtigenden schutzwürdigen Belang der Nachbarn.
c) Die von dem Bebauungsplanentwurf vorgesehene, zusätzliche Überbauung des Bareislgrabens durch das Haus A wird, wie in meiner Stellungnahme vom 01.06.2021 vorgetragen, die Unterhaltung des Bareislgrabens wesentlich erschweren. Dadurch werden die Grundstücke und Häuser meiner Mandantin der Gefahr ausgesetzt, bei Starkregenereignissen überflutet zu werden. Die Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen, die sich im Juli dieses Jahres ereignete, führte überaus drastisch vor Augen, welche Ausmaße Starkregenereignisse mittlerweile in unseren Breiten annehmen können. Der Niederschlag mit bis zu 200 l/m² in kurzer Zeit, der diese Katastrophe auslöste, hätte ebenso gut einige 100 km östlich, im Landkreis Starnberg und in Tutzing niedergehen können. Mit Ereignissen dieser Größenordnung ist zu rechnen. Bauleitplanung und Wasserwirtschaft müssen sich darauf einstellen. Vor diesem Hintergrund dürfte die von dem Bebauungsplanentwurf vorgesehene Überbauung des Bareislgrabens durch das Haus A unzulässig sein. Wie in der überarbeiteten Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 29.06.2021, Seite 16) berichtet wird, hat die Regierung von Oberbayern durch Verordnung, die im geltenden BayWG ihre Grundlage in Art. 20 Abs. 2 findet, eine Anlagengenehmigungspflicht für den Bareislgraben (Gewässer dritter Ordnung) eingeführt, Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bereich, für den die Anlagengenehmigungspflicht am Bareislgraben vorgeschrieben ist, in dem aktuellen Planentwurf ebenso hätte mitgeteilt werden müssen, wie dies für die 60 m-Linie des Starnberger Sees geschehen ist. Nach Art. 20 Abs. 2 BayWG kann die Regierung durch Rechtsverordnung die Genehmigungspflicht für Anlagen im Sinn des § 36 WHG an Gewässern dritter Ordnung oder Teilen davon begründen, wenn und soweit das aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit geboten ist, insbesondere um schädliche Gewässer-	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. In der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 03.09.2019 befristet bis zum 30.09.2039 wurde für den Bareislgraben ein zulässiger Einleitungsabfluss beim Bemessungsregen r (15,0,2) von max. 0,23 m³/s in den Starnberger See zugelassen. Die Beurteilung der Verrohung des IB OSS 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, 1,20x0,80 m (B x H), Form: Rechteck, gute Anfahrbarkeit, Sohlenbeschaffenheit: Beton, ohne Schaden (optischer Eindruck), nicht begehbar Die Gemeinde kommt ihrer Unterhaltspflicht regelmäßig nach. Zum Thema Starkregenereignisse wurden Hinweise entsprechend der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und des Abwasserverbandes Starnberger See in der Satzung und Begründung ergänzt:

veränderungen zu verhindern oder die Gewässerunterhaltung nicht zu erschweren. Vorliegend ist v. a. die letzte Tatbestandsalternative des § 20 Abs. 2 BayWG von Bedeutung. Eine zusätzliche Überbauung des Bareislgrabens erschwert die Unterhaltung dieses Gewässers. Sie erhöht die Gefahr der Verklausung insbesondere im Fall starker Niederschläge, so dass die Grundstücke meiner Mandantin dadurch unmittelbar von Überflutungsgefahr bedroht sind. Es kommt hinzu, dass die verrohrten Strecken des Bareislgrabens - nach unserer Kenntnis und im Gegensatz zu den Aussagen der Begründung des Bebauungsplans (Seite 16) - nicht in gutem Zustand sind, Sie scheinen unterhaltungsbedürftig zu sein. Ich erlaube mir den Hinweis, dass die Gemeinde Tutzing nach Art. 22 Abs. 1 Nr. 3 BayWG die Unterhaltungslast für den Bareislgraben trägt. Zur Gewässerunterhaltung gehört nach § 39 Abs. 18. 2 Nr. 1 WHG die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses. Dies ist der hergebrachte, harte Kern der Unterhaltungspflicht. Wird die Gemeinde Tutzing der Pflicht zur Unterhaltung des Bareislgrabens nicht gerecht und entsteht dadurch ein Sach- oder Personenschaden, so steht die Gemeinde grundsätzlich in der Haftung. Ich bitte den Gemeinderat der Gemeinde Tutzing dringend, dies zu bedenken. Der Hinweis darauf, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 35 sogar eine weitergehende Überbauung des Bareislgrabens erlauben würde, ist abermals unbehelflich, da für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Änderungsbebauungsplan maßgebend ist (§ 214 Abs. 3 S.1 BauGB). Der Hinweis auf einen alten Bebauungsplan, der heute hinsichtlich der Überbauung des Bareislgrabens nicht mehr erlassen werden dürfte, ist daher kein taugliches Argument.	*„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.“* Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in NW-Kanal in der Schloßstraße. Die Erschließung ist damit gesichert. 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.
d) Die Gemeinde Tutzing betont in ihrer Stellungnahme auf meine Einwendungsschrift vom 01.06.2021, der Bebauungsplanentwurf setze Bäume, auch den Baum Nr. 1, zur Erhaltung fest, um das Landschaftsbild zu erhalten. Der Bauherr müsse Schutzmaßnahmen vorsehen. Die südwestliche Ecke des Baufensters für das Haus A (Baugrenze, Festsetzung 5.3) wird unmittelbar an die Krone des Baumes Nr. 1 herangeplant. Die Festsetzung für die Fußgängerpromenade reicht ein gutes Stück unter die Krone des Baumes 1 hinein. Nutzt ein Bauherr diese Festsetzungen aus, wird es nicht möglich sein, den Baum Nr. 1 vor Schaden zu bewahren. Die Annahme des Plangebers, der Bauherr könne Schutzmaßnahmen vorsehen, die im Hinblick auf die Vermeidung von Schäden an Baum 1 Erfolg versprechen, ist nicht realistisch.	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 einer senkrechter Verbau der Baugrube (Spundwand, Berliner Verbau Torkret-Verbau) und die Errichtung eines Wurzelschutzvorhanges sowie ggf. ein Kronenrückschnitt empfohlen. Die Kastanie Baum Nr.1 wird von dem Baukörper A nur tangiert. Bei der Unterbauung im Bereich der Fußgängerpromenade können Wurzelbrücken eingesetzt werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kann die Untere Naturschutzbehörde zudem entsprechende Auflagen zum Baumschutz beauflagen.
3. Verkehrsbelange In meiner Einwendungsschrift vom 01.06.2021 habe	3. Durch die Neustrukturierung ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 35 zu erwarten. Nachdem darüber

ich eingewandt, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sei ungeklärt und mangelhaft. Das Problem des planbedingten, ruhenden Verkehrs sei ungelöst. Das Gegenvorbringen der Gemeinde Tutzing, wie es in dem Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 29.06.2021 (Seiten 8- 2) mitgeteilt wird, zeigt, dass die Gemeinde die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) bisher weder ermittelt noch in ihrer Bedeutung und ihrem Gewicht erkannt hat. a) Der in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellende verkehrliche Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) betrifft meine Mandantin unmittelbar. Sie hat als Nachbarin des Plangebietes ein geschütztes Interesse, von einer Überlastung der ihre Grundstücke erschließenden Straßen und damit verbundenen Beeinträchtigungen ihrer Grundstücksnutzung durch parkende Kraftfahrzeuge und etwaigen Parksuchverkehr verschont zu bleiben. Für die Bewertung dieses Interesses ist eine realistische Bewertung des von dem Vorhaben verursachten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Belastungen der Anwohner erforderlich. Nichts anderes gilt für die sonstigen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den Straßenverkehr, dem ebenfalls städtebauliche Bedeutung zukommt (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.06.2021, 8 S 1928/19, juris, Rn. 54 m. w.N.).	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 schalltechnische Untersuchung belegt zudem, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehres schalltechnisch noch mehr als verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. Die Änderung des Bebauungsplans 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. 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. 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 getroffenen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr insbesondere auch den Nachbarschutz berücksichtigt. Hierzu auch oben Punkt I.2.
b) Die Gemeinde Tutzing plant mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan im Ortskern Tutzings Fremdenverkehrsanlagen großen Ausmaßes. Das Hotel soll 90 bis 100 Zimmer haben und auch Konferenzen und andere Veranstaltungen beherbergen. Es werden Gastronomieflächen geplant, die - wenn Innen- und Außengastronomie besetzt sind - zwischen 400 und 500 Gästen Platz bieten. Hinzu kommen Ladenflächen mit einer Gesamtfläche von 432 m² und eine geräumige Fußgänger-Promenade, die ausdrücklich temporäre Verkaufsflächen für Marktstände (z. B. für einen Christkindlmarkt) anbietet (Festsetzung Nr. 8,4,3). Die Gemeinde scheint das von dem entworfenen Plan verursachte, zusätzliche Aufkommen fließenden und ruhenden Verkehrs nicht einmal im Ansatz ermittelt, geschweige denn seine Auswirkungen bewertet zu haben. Ein Verkehrsgutachten, das diesen Namen verdient, scheint nicht vorzuliegen. Jedenfalls wurde es nicht ausgelegt. Die ausgelegte „Bewertung des Bebauungsplanentwurfes „Seehofareal Tutzing‘ aus verkehrsplanerischer Sicht“ (Ingenieurbüro Neudert) vom 01.04.2021 genügt den Anforderungen an die Ermittlung der Verkehrsbelange in keiner Weise.	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 rechtlich 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 Gemeinde hat das zu berücksichtigende Verkehrsaufkommen ermittelt. Auf das in ihrem Auftrag erstattete Verkehrsgutachten wird verwiesen. Das Verkehrsgutachten wird von der Stellungnahme weder in seiner Methodik noch in seiner Berechnungsweise in Frage gestellt. Es besteht keine Veranlassung, das Gutachten zu überarbeiten.
c) Die wenigen Erwägungen, die die Gemeinde zu den planbedingten Verkehrskonflikten angestellt hat, lassen jeden Realitätssinn vermissen. So erklärt die Gemeinde (vgl. Auszug aus der Niederschrift‘ der	In Anbetracht der hervorragenden Anbindung Tutzings an den ÖPNV ist auch davon auszugehen, dass ein Teil der Nutzer nicht mit dem PKW anreisen wird. Dasselbe gilt in hohem Maß für Tagesgäste, welche die

Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 29.06.2021, Seite 11): *„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."* Bei dieser Erwägung scheint die Gemeinde nicht bedacht zu haben, dass es um die Planung eines Fremdenverkehrsareals geht, das bestimmungsgemäß von vielen Fremden frequentiert werden soll. Diese Fremden aber wissen regelmäßig nichts davon, dass das Angebot an Stellplätzen weit hinter dem Bedarf zurückbleibt. Die Idee, man könne den Kfz-Verkehr in einem: Fremdenverkehrsgebiet dadurch limitieren, dass nur wenige Stellplätze angeboten werden, ist realitätsfremd. Tatsächlich wird die vorgelegte Planung schon dann zu einem Verkehrschaos, das die Zugänglichkeit und Nutzung der Grundstücke meiner Mandantin massiv einschränkt, führen, wenn die geplanten Anlagen auch nur mäßig ausgelastet sind.	gastronomischen Einrichtungen und den Einzelhandel nutzen, aber mit der Bahn oder dem Schiff anreisen. In besonderem Maß gilt das für die geplante Gastronomie am See (SO3), die insbesondere für die Schiffsgäste attraktiv ist. Die Gemeinde hat daher mit den getroffenen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr in hohem Maß die Belange des Bedarfs und zugleich des Nachbarschutzes berücksichtigt. Abgesehen davon handelt es sich bei der Stellungahme um allgemeine Ausführungen, die die Ansicht und Abschätzung des Bevollmächtigten der Nachbarn wiedergeben. Eine konkrete Auseinandersetzung mit den der Planung zugrundeliegenden Gutachten ist hiermit nicht verbunden.
d) Die Gemeinde hat, soweit ersichtlich, auch nicht bedacht, wie der von den geplanten Anlagen ausgelöste Fußgänger- und Fahrradverkehr mit dem zu erwartenden hohen Aufkommen des motorisierten Verkehrs (einschließlich der Motorräder und Busse) miteinander verträglich gemacht werden soll. Städtebauliche Vorkehrungen zur Entflechtung von Fußgänger-, Fahrrad- und motorisiertem Verkehr und damit Maßnahmen zur planerischen Gefahrenabwehr scheint die Gemeinde nicht planen zu wollen. Im Gegenteil: Geplant wird eine Fußgänger-Promenade, über die der motorisierte Lieferverkehr, aber auch die Hotelvorfahrt mit Bussen, Kraftfahrzeugen und Motorrädern abgewickelt werden soll. Diese Planung führt zu erheblichen Gefahren für Leib und Leben der Verkehrsteilnehmer.	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. Durch die Schaffung dieser Fußgänger-Promenade findet gegenüber der Schloßstraße in hohem Maße eine Entflechtung von Fußgänger- und motorisiertem Verkehr statt. Der Einwand ist daher nicht nachvollziehbar. Es ist nicht zu erkennen, welche schutzbedürftigen Belange der Nachbarn hiermit geltend gemacht werden sollen.
e) Auch der Gedanke der Gemeinde, die für das Haus A zur Wohnung vorgesehenen Mitarbeiter des Hotels würden zu einem Teil auf Kraftfahrzeuge verzichten, so dass mit lediglich 0,5 Fahrzeugen pro Wohnung in Haus A zu rechnen sei, ist gänzlich unrealistisch. Hotelmitarbeiter sind in der Regel an hohe Mobilität gewöhnt, Tutzing ist keine Großstadt. Wer sich frei bewegen will, wird in Tutzing in der Regel ein Auto haben. Nicht berücksichtigt hat die Gemeinde außerdem, dass die Bewohner des Hauses A auch Gäste und Besucher empfangen und sich Waren und Speisen von Lieferdiensten liefern lassen.	Für Mitarbeiterwohnen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 StP je Wohnung 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 werden kann, dass jeder Haushalt ein KFZ besitzt. Für Lieferdienste fordert der Gesetzgeber keine zusätzlichen Stellplätze. Die erforderliche Zahl an Stellplätzen wird im Rahmen der Baugenehmigung bestimmt. Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Anlegung von Stellplätzen. Dem Investor bleibt es unbenommen, zur Erfüllung von Mehrforderungen in den Baugenehmigungen nach Maßgabe der planerischen Vorgaben des Bebauungsplans ein zweites Tiefgaragengeschoß zu errichten.

	Die unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertiefte schalltechnische Untersuchung (Bericht M160021/03, Aktualisierung Stand 09/2021) belegt, dass auch eine zweigeschossige Tiefgarage bei gleichbleibender Bewegungshäufigkeit je Stellplatz tagsüber verträglich ist. Nachts ist mit insgesamt 16 PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde die verträgliche Obergrenze erreicht.
5. Entwässerung, Hydrogeologie Die Gemeinde will die Fragen des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges nicht im Bauleitplanverfahren behandeln, sondern die Lösung dieser Konflikte in das Baugenehmigungsverfahren verlagern. Gleiches gilt für die hydrogeologischen Probleme, die der Plan insbesondere durch die Festsetzung 6.5 aufwirft. Danach sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, z. B. Tiefgaragen oder unterirdische Geschosse, innerhalb des festgesetzten Baulandes SO1 und SO2 und innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgänger-Promenade zulässig. Der Transfer der wasser- und gewässerbezogenen Konflikte in das Baugenehmigungsverfahren ist unzulässig. Die Gemeinde lässt mit dem entworfenen Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 6.5) außerordentlich umfangreiche, in ihrer Tiefenerstreckung nicht einmal limitierte unterirdische Bauten zu, die fundamentalen Einfluss auf den Durchfluss unterirdischer Wasserwege haben können. Den Anwesen meiner Mandantin drohen Vernässung und Destabilisierung. Diese Belange sind zwingender Teil des Abwägungsmaterials, das die Gemeinde ermitteln und bewerten muss. An einer Festsetzung zu den Grenzen der Tiefenerstreckung unterirdischer Bauten und, darauf aufbauend, an einem hydrogeologischen Gutachten führt daher kein Weg vorbei. Auch die Frage, ob Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen gefahrlos abgeführt werden kann (Überflutungsschutz, Notwasserweg), darf die Gemeinde im Bauleitplanverfahren nicht offenlassen. Konflikte, die die Planung hervorruft, sind durch die Planung selbst zu lösen.	Die Bebauung hat im Rahmen der Anforderungen der Bayerischen Bauordnung sowie der eingeführten, technische Baubestimmungen zu erfolgen. Dazu zählen insbesondere auch die Belange der Wasserwirtschaft, auf die gesondert unter C 11 in der Satzung verwiesen wird. 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. 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. Zum Thema Starkregenereignisse wurden Hinweise entsprechend der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und des Abwasserverbandes Starnberger See in der Satzung und Begründung ergänzt: *„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.“* Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in NW-Kanal in der Schloßstraße. Die Erschließung ist damit gesichert.
6. Lärmbeeinträchtigung Das geplante Vorhaben wird die Anwesen meiner Mandantin voraussichtlich mit Lärm beaufschlagen, der das zumutbare Maß überschreitet. Dies gilt sowohl für breitbandige Geräusche als auch für tieffrequenten Lärm mit vorherrschenden Frequenzanteilen unter 90 Hertz. Das überarbeitete schalltechnische Gutachten von Müller BBM (Stand: 06.07.2021), das in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden ist, vermag diese Auswirkungsprognose nicht zu entkräften.	Durch den historischen Seehof und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 war die Bebauung im Westen des Plangebietes erheblich dichter, größer und höher. Auch haustechnische Anlagen waren damit deutlich näher an den Bestandsgebäuden an der Leidlstraße, als durch die Neuplanung. Es kommt also auch in diesem Punkt zu einer Verbesserung für die Bebauung an der Leidlstraße. Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans sind haustechnische Anlagen innerhalb der Gebäude unterzubringen, siehe A 7.8. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelte Lüftungsöffnungen sowie die Küchenabluft ins Freie ragen. Hierfür wurden in der

a) Das Problem der tieffrequenten Geräusche, die sehr schlecht zu dämmen und regelmäßig mit dem Betrieb von haustechnischen Lüftungs- und Klimaanlagen verbunden sind, wird in der schalltechnischen Untersuchung nicht. angesprochen. Erkenntnisse dazu scheinen nicht vorzuliegen.	schalltechnischen Untersuchung immissionsschutztechnisch verträgliche Schallleistungspegel ermittelt. Entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik dürfen die Geräusche der Anlagen weder ton- noch impulshaltig sein. Auf die schalltechnische Untersuchung, die nach den hierfür maßgebenden technischen Richtlinien und den gesetzlichen Vorgaben erstattet worden ist, wird Bezug genommen.
b) Die schalltechnische Untersuchung von Müller BBM ist jedoch auch insoweit nicht überzeugend, als dort Aussagen zu finden sind. Insbesondere die von dem geplanten Vorhaben erzeugten Schallleistungspegel werden dort eklatant unterschätzt. - Bei den Schallemissionsansätzen (4.2.1.1, Seite 24 ff. der schalltechnischen Untersuchung vom 06.07.202 1) fehlen die mit Sicherheit zu erwartenden und sehr störenden Motorradfahrten. Auch Fahrbewegungen mit Bussen und Lieferverkehre von Amazon, Pizzadiensten etc., mit denen sicher zu rechnen ist, werden ausgeblendet.	Aufgrund der städtebaulichen Neustrukturierung schirmen die Gebäude des Hotels den Verkehrslärm für die nördlichen Nachbarn ab. Damit verbessert sich die Situation der Nachbarn in Bezug auf den Verkehrslärm. Es liegt kein Konzept vor, das als Zielgruppe speziell Motorradfahrer als Gäste für den Hotel- oder Gastronomiebetrieb vorsieht. Es werden auch keine Motorradstellplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen. Der Anteil an Motorrädern kann somit als unverändert gegenüber der Bestandssituation angenommen werden. Die schalltechnische Untersuchung belegt zudem, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehres schalltechnisch noch mehr als verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. Der Stellungnahme ist keine konkrete Auseinandersetzung mit der schalltechnischen Untersuchung und dem Verkehrsgutachten zu entnehmen, die eine Überarbeitung dieser Gutachten erforderlich machen könnte.
- Die massive Steigerung des Straßenverkehrslärms auf der Leidl-, Marien-, Schloss- und auch der Hauptstraße wird nicht abgebildet. Realitätsfremd ist die Idee des Verkehrsgutachters Neudert, angesichts der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der Hauptstraße sei der zusätzliche Verkehr durch das geplante Vorhaben irrelevant. Weder der Verkehrsgutachter noch die Schallgutachter haben erkannt, dass das Problem von Fahrzeugen ausgeht, die in die Schloßstraße oder auch die Marienstraße einbiegen wollen, wenn das geplante Vorhaben verwirklicht wird. Deren Zahl wird massiv steigen, ebenso die damit verbundenen Verkehrsflussbehinderung auf der Hauptstraße, die gerade wegen der hohen täglichen Verkehrsstärke zu großen Problemen führen werden.	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. Östlich vom Knotenpunkt Schloß- und Monsignore-Schmid-Straße ist in der Änderung des Bebauungsplans die Schloßstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Gemeinde behält sich vor in diesem Bereich geschwindigkeitsmindernde oder verkehrsberuhigende Maßnahmen zu treffen. Die Behauptung einer massiven Verkehrszunahme durch die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35 stellt eine Behauptung dar, für die es in der Stellungnahme keine plausible Begründung gibt. Das Verkehrsgutachten wird von der Stellungnahme weder in der Methodik noch in der Berechnungsweise in Zweifel gezogen.
- Hinsichtlich der Tiefgarage berücksichtigt die, schalltechnische Untersuchung ausschließlich die Schallemissionen des Tiefgaragenportals. Die Schallemissionen durch die notwendigen Entlüftungsöffnungen der Tiefgarage bleiben außen vor.	Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Lüftungskonzept für die Tiefgarage zu erbringen. Hierfür gibt es verschiedene technische Möglichkeiten, ggf. ist im vorliegenden Fall sogar eine natürliche Lüftung möglich. Sofern erforderlich kann eine maschinelle Abluftanlage für die Tiefgarage auch entsprechend technisch ausgerüstet werden, so dass die lüftungsbedingten

	Schallimmissionen zu vernachlässigen sind.
- Die Schallemissionsansätze für die Anlieferung (Seite 26 der schalltechnischen Untersuchung vom 06.07.2021) unterschätzen die dadurch ausgelösten Schallemissionen. So wird die Zahl der Fahrbewegungen bei weitem zu gering angesetzt, weil Lieferdienste für Bewohner des Hauses A und Gäste des Hotels ignoriert werden. Auch der Rangierbedarf und die damit ausgelösten Lärmemissionen werden unterschätzt. Hinzuweisen ist z, B. darauf, dass die Rangierbewegungen, die dadurch verursacht werden, dass die Lieferfahrzeuge die Marienstraße rückwärts Richtung Schloßstraße wieder verlassen, nicht angesetzt werden.	Privater Lieferverkehr ist nicht als Gewerbelärm zu betrachten. Aufgrund der städtebaulichen Neustrukturierung schirmen die Gebäude des Hotels den Verkehrslärm für die nördlichen Nachbarn ab. Die unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vertiefte schalltechnische Untersuchung weist aus, dass auch eine Verdopplung des angenommenen Verkehres schalltechnisch verträglich wäre. Auch ein sich ggf. einstellender Parkplatzsuchverkehr ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. Das Verkehrsgutachten ermittelt das Verkehrsaufkommen für Ver- und Entsorgung mit insgesamt 36 Fahrbewegungen pro Tag (24 h). Hierbei werden bereits 4 Fahrzeuge allein für Post- und Paketdienste plus 6 Fahrzeuge für Lieferverkehr für Gewerbe (Einzelhandel, Kosmetik, etc.) angenommen. Zusätzlich wird der Hotellieferverkehr mit weiteren 6 Fahrzeugen berücksichtigt. Außerdem noch 2 Fahrzeuge für Müllabfuhr. Dies sind realistische Werte für den festgesetzten Nutzungsumfang und beinhaltet auch Post- und Paketdienst für dort wohnende Mitarbeiter und Hotelgäste (mit einer Lieferung können auch mehrere Pakete abgegeben werden). Für die Hotelgäste und auch das Personal steht ein gastronomisches Angebot im Plangebiet zur Verfügung. Zusätzliche Speiselieferungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten und werden kaum zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte durch den Verkehr führen. Am Knotenpunkt Schloß- und Leidlstraße weist der öffentliche Straßenraum einen Wendedurchmesser von mehr als 14 m auf, so dass keine lärmintensiven Rangiermanöver erforderlich sind, siehe hierzu auch Punkt 7 Abfallentsorgungsanlage. Lieferverkehr ins Plangebiet über die Marienstraße/-gasse wurde von der Gemeinde ausgeschlossen.
- Defizitär sind auch die Emissionsansätze für die Außengastronomie. Der Gutachter hätte beachten müssen, dass auf den Außenbereichsflächen nicht nur gehoben gesprochen wird mit einem Schalleistungspegel von 70 dB(A). Zu rechnen ist vielmehr damit, dass in erheblichen Umfang auch sehr laut gesprochen wird, so dass nach der VDI 3770 Schalleistungspegel von 75 dB(A) anzusetzen sind.	Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass im genannten Umfang eine Außenbewirtung südlich von Haus D und Haus F in den Abendstunden mit reduzierten Belegungsdichten und dem Einwirken des Betreibers auf die Lautstärke der Kommunikation möglich ist. Im Rahmen der Baugenehmigung können durch die Untere Immissionsschutzbehörde in Abhängigkeit zum tatsächlichen Nutzungskonzept ggf. weiterführende Auflagen zum Umfang der Außengastronomie formuliert werden. Allein die Behauptung, dass Emissionsansätze defizitär sein sollen, entbindet die Stellungnahme nicht von der Notwendigkeit, konkret vorzutragen, an welchen Mängeln die schalltechnische Untersuchung etwa in methodischer Hinsicht oder bei Zugrundlegung von technischen Normen und gesetzlichen Grundlagen fehlerhaft ist. Dies ist der Stellungahme nicht zu entnehmen. Sie beschränkt sich darauf ihre Einschätzung anstelle des Schalltechnischen Gutachtens und des Verkehrsgutachtens zu setzen. Dies aber reicht nicht aus, um die

	Notwendigkeit einer Überarbeitung dieser Gutachten darzulegen.
- Fälschlich legt das schalltechnische Gutachten für die Nachtzeit eine Belegung von lediglich 40 Personen je Außenbereichsfläche (Restaurant, Pavillon) zugrunde. Die Beschränkung der Gästezahl auf 40 Personen in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) je Außenbereich findet sich in der entworfenen Satzung aber lediglich in den Hinweisen unter C.8.3. Die entworfene Bebauungsplansatzung sieht gerade nicht vor, die Beschränkung der Personenzahl zur Nachtzeit auf 40 Personen mit verbindlicher. Wirkung festzusetzen. Realistischer Weise ist daher in der Nachtzeit mit erheblich höheren Belegungszahlen zu rechnen	Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Baugenehmigung in Abhängigkeit vom Betriebskonzept kann der zulässige Nutzungsumfang während der Tags- und Nachtzeiten durch entspr. immissionsrechtliche Auflagen ausreichend konkretisiert werden. Eine zusätzliche Festsetzung der zulässigen Nutzungsbedingungen für die Außengastronomie während der Nachtzeit ist daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Stellungnahme bleibt eine Begründung dafür schuldig, weshalb es rechtlich geboten sein sollte, Prognosen über die Belegung der Außenbereichsfläche zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschränkung im Bebauungsplan zu machen. Im Übrigen setzt die Stellungnahme ihre Prognose an die Stelle der Prognose des Plangebers. Dieses Vorgehen führt weder zu einer Fehlerhaftigkeit der schalltechnischen Untersuchung noch der beabsichtigten Bebauungsplanänderung.
- Bei der Schallabstrahlung über die Fassade geht die schalltechnische Untersuchung (S. 28) pauschal von einem gesamtbeschreibenden Schalldämmmaß von 45 dB aus. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass diesem Untersuchungsschritt geschlossene Fenster zugrunde gelegt werden. Diese Prämisse ist für den Restaurantbereich völlig weltfremd, Insbesondere im Sommer werden im Restaurantbereich die Fenster selbstverständlich nicht nur gekippt, sondern Fenster und Türen werden auch geöffnet werden. Der Schallgutachter hätte für die Betriebsweise mit gekippten Fenstern ein Schalldämmmaß von maximal 15 dB und für die betriebsweise mit geöffneten Fenstern und Türen maximal ein Schalldämmmaß von 10 dB oder darunter ansetzen dürfen. Bereits die dargelegten, grundlegenden Mängel der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Gemeinde ihrer Pflicht zur realistischen Ermittlung und Bewertung des planbedingten Lärmkonflikts bisher nicht nachgekommen ist.	Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Baugenehmigung in Abhängigkeit vom Betriebskonzept kann der zulässige Nutzungsumfang während der Tags- und Nachtzeiten durch entspr. immissionsrechtliche Auflagen ausreichend konkretisiert werden. Eine zusätzliche Festsetzung der zulässigen Nutzungsbedingungen für die Außengastronomie während der Nachtzeit in der beabsichtigten Bebauungsplanänderung ist daher nicht erforderlich. Ein Fehler der schalltechnischen Untersuchung, die auf der Grundlage geltender technischer Vorschriften und gesetzlicher Regelungen erarbeitete worden ist, was auch die Stellungnahme nicht bestreitet, ist damit nicht dargetan.
7. Abfallentsorgungsanlage Die geplanten Anlagen (insbesondere das Hotel für bis zu 200 Gäste und die Restauration für insgesamt 400 bis 500 Gäste) verlangen nach einer großdimensionierten Abfallentsorgungsanlage mit Containern, die für den An- und Abtransport zugänglich sein müssen. Angesichts der notwendigen Größe dieser Anlage wird sie von städtebaulicher Relevanz sein. Sie muss, weil sie eigenständige Lärm- und Geruchskonflikte etc. hervorruft, planerisch festgesetzt und ihre Auswirkungen müssen ermittelt und bewertet werden. All dies ist nicht geschehen. Umfang, Ort, Betriebsweise und Auswirkungen der für das geplante Gesamtvorhaben notwendigen, großen Abfallentsorgungsanlage lässt die Gemeinde im Dunkeln. Inso-	7. In der Machbarkeitsstudie wird für die Ver- und Entsorgung des Hotels im Untergeschoss eine entspr. Trasse vorgesehen, siehe Abb. 27 in der Begründung. Die Abfallentsorgungsanlage ist also wie üblich bei Hotels in innerörtlichen Lagen ins Gebäude integriert. Zum Zeitpunkt der Müllabfuhr (feste Tage) soll die Bereitstellung der Abfallbehälter in Abstimmung mit der Awista im Bereich der Leidlstraße oder im westlichen Teil der Schloßstraße bis maximal zur Abzweigung zur Monsignore-Schmid-Straße erfolgen. Darüber hinaus sind durch das Bauvorhaben die gesetzlichen Bestimmungen zu sämtlichen technischen Anlagen sowie zur Abfallentsorgung einzuhalten. Dies liegt auch im Eigeninteresse des zukünftigen Betreibers. Geruchsimmissionen durch Abfall sind daher nicht zu erwarten.

weit ist ein vollständiger Abwägungsausfall festzustellen.	
8. Geruchs- und andere Luftschadstoffimmissionen Die in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen sind mangelhaft, weil sie keine Ermittlungen zu den planbedingten Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen enthalten, die auf den Anwesen meiner Mandantin zu erwarten sind, Dies gilt v.a. für die notwendigen großen Küchen und für die ebenfalls groß zu dimensionierende Abfallentsorgungsanlage, deren Geruchs- und Luftschadstoffwirkungen für die Grundstücke meiner Mandantin ermittelt werden müssen.	Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans sind haustechnische Anlagen innerhalb der Gebäude unterzubringen, siehe A 7.8. Es ist davon auszugehen, dass vereinzelte Lüftungsöffnungen sowie die Küchenabluft ins Freie ragen. Hierfür wurden in der schalltechnischen Untersuchung immissionsschutztechnisch verträgliche Schallleistungspegel ermittelt. Lüftungsanlagen sind entspr. der gesetzlichen Bestimmungen mit geeigneten Filtern auszustatten. Gegebenenfalls sind in einer Baugenehmigung entsprechende Auflagen vorzusehen. Die Vorwegnahme eventueller bauaufsichtlicher Auflagen ist nicht Gegenstand der beabsichtigten Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 35.
9. Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 8133-371 „Starnberger See“ In der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung legte die Gemeinde eine „Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet 8133-31 (sic) sowie das SPA-Gebiet 8133-401“ von Frau Dipl.-Ing. Monika Treiber vom 15.06.2021 vor, Dieses kurze (fünf Seiten lange) Papier kommt zu dem Fazit, „dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sowie des Vogelschutzgebietes ausgelöst werden.“ Diese Schlussfolgerung ist nicht tragfähig. Das Papier von Frau Treiber wird den methodischen Anforderungen an eine Vorprüfung der FFH-Relevanz der geplanten Vorhaben nicht gerecht. Insbesondere ist nicht erkennbar, auf welche Weise die Gutachterin die Kenntnisse darüber gewonnen hat, welche im Standarddatenbogen des FFH-Gebiets genannten Arten im Auswirkungsbereich des geplanten Vorhabens vorkommen. Frau Treiber scheint außerdem von einem rechtlich falschen Ansatz auszugehen. Sie erklärt nämlich (Seite 4 ihrer Ausarbeitung), der Bebauungsplan stelle eine städtebauliche, positive Veränderung einer bereits genehmigten Hotelanlage mit Pavillon in Seenähe dar. Nach meiner Kenntnis wurde die Hotelanlage, die mit dem existierenden Bebauungsplan Nr. 35 bauleitplanerisch vorbereitet worden ist, zu keiner Zeit genehmigt. Da — soweit wir wissen — eine Genehmigung des Vorhabens nicht vorliegt, kann die in dem Bebauungsplan Nr. 35 bauleitplanerisch festgesetzte Anlage nicht als Referenzzustand für die FFH-Vorprüfung benutzt werden. Die Stellungnahme der Frau Treiber ist zudem unschlüssig, denn auf Seite 2 erklärt sie, von den im Standarddatenbogen genannten Lebensräumen sei nur das „oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation au ‚Armleuchteralgen‘“ (3140) in der Nähe des Planungsgebiets vorhanden und könnte von der Nutzung beeinflusst werden. Auf Seite 4 erklärt Frau Treiber sodann ohne Begrün-	Die Verträglichkeitsabschätzung wurde von der UNB am Landratsamt Starnberg akzeptiert. Die aufgeführten Arten sind im Standarddatenbogen zu dem FFH-Gebiet 8133-31 genannt. Der Standarddatenbogen wird auch als Quelle zitiert. Die Sachverständige hat ihre Erkenntnisse aus Begehungen, den Ihr zugänglichen Unterlagen über das Gebiet einschließlich der Stellungnahme von Herrn Kleiner gewonnen. Auf Anregung der UNB werden noch Hinweise zum Artenschutz zur Vermeidung von Vogelschlag (Vogelschutz) und zum Insekten-/Fledermausschutz ergänzt. Der Artenschutz wird damit umfänglich gewürdigt. Da die Armleuchteralgenrasen geschützt werden müssen, wird das Oberflächenwasser nur gedrosselt und vorgereinigt (z.B. Absetzschacht oder Kombination aus Drossel- und Absetzanlage) eingeleitet, siehe hierzu auch Hinweis C 11.4.2 i.V.m Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverband Starnberger See und dessen technischen Bedingungen. Die Erwägungen der Stellungnahme zur Referenz des Bebauungsplans Nr. 35 sind nicht nachvollziehbar. Abgesehen, dass seinerzeit auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 35 Baugenehmigungen ausgereicht worden sind, hat der rechtswirksame Bebauungsplan eine plangegebene Vorbelastung für das Plangebiet bewirkt. Dies bedeutete, dass jederzeit auf dieser planungsrechtlichen Grundlage weitere Baugenehmigungen und zwar ohne FFH Verträglichkeitsuntersuchungen ausgereicht werden können. Abgesehen davon hat die FFH Verträglichkeitsuntersuchung den heute im Plangebiet vorhandenen Bestand erhoben und zum Gegenstand der Prüfung gemacht. Schließlich ist nicht zu erkennen, welche schutzwürdigen, in der Abwägung mit besonderem Gewicht ausgestatteten Belange der Nachbarn geltend gemacht werden. Der ehrenamtliche und der amtliche Naturschutz haben gegen die FFH Verträglichkeitsuntersuchung Einwendungen nicht erhoben.

dung, mit dem werde in diesen Lebensraumtyp nicht eingegriffen. Hinzuweisen ist in dem Zusammenhang auch auf die ausgelegte Stellungnahme von Dipl.-Ing. Martin Kleiner vom 14.06.2021 mit dem Titel „Naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“. Dort (Seite 18) erklärt Herr Kleiner: geplanten Bebauungsplan *„Die im oben genannten Ziel dargestellten Habitat-Ausprägungen liegen im seeseitig an das Vorhaben angrenzenden Bereich vor, geschlossene Armleuchteralgenrasen in ca. 3 m Entfernung vom Ufer (Abbildung 4, 5). Bei möglichen Maßnahmen mit Relevanz für diesen vom See geprägten Bereich des Schutzgebiets sind diese daher bezüglich mechanischer Belastungen und stofflicher Einträge im Sinne des Verschlechterungsverbots zu überprüfen und Auswirkungen gegebenenfalls entsprechend zu minimieren bzw. auszuschließen. “* Die Ableitung des Oberflächenwassers von den geplanten Flächen in den Starnberger See kann durchaus zu stofflichen Einträgen führen, deren Auswirkungen nach, den Aussagen des Herrn Kleiner überprüft werden müssten. Dies ist bisher nicht geschehen. Nach dem Grundsatz, dass im Habitatschutzrecht Zweifel zulasten der Planung gehen, muss auf der Grundlage der von der Gemeinde vorgelegten Erkenntnisse davon ausgegangen werden, dass das geplante Vorhaben geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.	
10. Artenschutz In der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung legte die Gemeinde eine Ausarbeitung des Dipl.-Biol. Martin Kleiner vom 14.06.2021 mit dem Titel „Naturschutzfachliche/- rechtliche Relevanzprüfung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vor. Ein weiteres, ausgelegtes Papier von Dip.-Biol. Martin Kleiner stammt vom 06.06.2021 und trägt die Überschrift „Naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Ergänzung (Zauneidechse) zum Bericht vom 28.12.2020“. Angemerkt sei, dass der Bericht des Herrn Kleiner vom 28.12.2020, den die Unterlage vom 06.06.2021 ausweislich ihrer Überschrift ergänzen will, in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht ausgelegt worden ist. Die beiden ausgelegten Unterlagen zum Artenschutz vom 14.06.2021 und vom 06.06.2021 leiden an wesentlichen methodischen und inhaltlichen Mängeln. Unklar sind die beiden ausgelegten Unterlagen zum Artenschutz hinsichtlich der Zeiten und der Ermittlungsziele der jeweiligen Begehung. In seiner Ausarbeitung vom 06.06.2021 berichtet Herr Kleiner auf Seite 5, das Gelände sei am 09.11.2020 und 14.12.2020 begangen worden. Die Nachsuche von Exemplaren der Zauneidechse habe aufgrund deren	Mit Stellungnahme vom 03.08.2021 von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die Fachbeiträge „FFH-Verträglichkeitsabschätzung“ und „Naturschutzfachliche Prüfung Zauneidechse Seehof“ gebilligt. Es ist nicht zu erkennen, welche schutzbedürftigen, in der Abwägung mit besonderem Gewicht ausgestatteten Belange der Nachbarn in Bezug auf den Artenschutz vorgetragen werden sollen. Derartige Belange der Nachbarn bestehen in Bezug auf in der Stellungnahme thematisierten Artenschutz nicht. Auch bei den erneuten Begehungen des gesamten Plangebietes vom 12.06.2021 und 21.08.2021 wurden keine Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen. Sichtungen von Fledermäusen in der Umgebung sind möglich, da das Plangebiet zwar als Teilnahrungshabitat dienen kann, aufgrund seiner geringen Größenordnung und der guten Vernetzung mit vergleichbaren benachbarten Räumen großen Umfangs aber untergeordnet erscheint. Im Plangebiet wurden auch keine Baumhöhlen oder Rindenspalten gefunden, die als Quartiere dienen können. Daher konnten Fledermausarten für das prüfende Artenspektrum ausgeschieden werden, siehe Zusammenfassung der naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung vom 10.09.2021. Eine Abenddetektorprüfung am 21.08.2021 im Bereich und Umfeld des Planungsgebiets ergab Hinweise auf Jagdflüge von verschiedenen Fledermausarten. Die Dichte an Ortungsrufen war jedoch sehr gering, was ein

zum Zeitpunkt der Ortstermine bereits abgeschlossenen Aktivitätszeitraums nicht durchgeführt werden können. Dies sei nach ungewöhnlich kühlem Frühjahr bei zwei Begehungen am 21.05.2021 und 31.05.2021 nachgeholt worden. Es seien dabei keine Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen worden. Herr Kleiner hat in seiner Unterlage vom 06.06.2021 weder die Uhrzeit niedergelegt, zu der er die Begehungen vorgenommen hat, noch hat er die Wetterverhältnisse (insbesondere Temperatur, Niederschlag, Bewölkung) berichtet. Seine Ergebnisse sind daher, soweit er keine Individuenfunde verzeichnen konnte, nicht tragfähig. Ausweislich der Daten der Wetterstation Attenkam lagen die Temperaturen am 21.05.2021 zwischen 5,4und 14,4 Grad Celsius, am 31.05.2021 zwischen 3,3 und 17,3 Grad Celsius. Es war schon wegen dieser Temperaturen nicht wahrscheinlich, dass Herr Kleiner an diesen Tagen keine Zauneidechsen gefunden hat. In der weiteren, umfangreicheren Artenschutzunterlage vom 14.06.2021 (S. 6) berichtet Herr Kleiner, das Gelände sei am 12.06.2021 begangen worden. Abermals werden weder die Uhrzeit der Begehung noch die Witterungsverhältnisse angegeben. In der Artenschutzunterlage vom 14.06.2021 berichtet Herr Kleiner ferner nicht mehr von den Begehungen am 09.11.2020, 14.12.2020, 21.05.2021 und 31.05.2021, von denen in der Unterlage vom 06.06.2021 (S. 5) die Rede ist. Die inkonsistenten und ungenügenden Angaben des Herrn Kleiner über seine Begehungen des Geländes begründen durchgreifende Zweifel an der Richtigkeit der in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Artenschutzunterlagen. Diese Unterlagen sind auch inhaltlich nicht überzeugend. So erklärt Herr Kleiner in seiner Ausarbeitung vom 14.06.2021 (S. 7), Fledermausarten seien ausgeschieden worden, weil auf der Fläche keine Baumhöhlen oder Rindenspalten gefunden worden seien, die als Quartiere dienen könnten und das Gelände zwar als Teilnahrungshabitat dienen werde, aufgrund seiner geringen Größenordnung und der guten Vernetzung mit vergleichbaren benachbarten Räumen großen Umfangs jedoch untergeordnet erschienen. Die Ausscheidung von Fledermausarten aus der weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung ist nicht plausibel. In dem Plangebiet existieren große Bäume, die als Quartierbäume für Fledermäuse infrage kommen. Das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Rindenspalten kann durch eine bloße Augenscheinnahme dieser Bäume vom Boden aus nicht ausgeschlossen werden. Dafür muss der Baum ‚von einem Baumkletterer begangen werden. Eine Begehung der potenziellen Quartierbäume im Plangebiet hat aber offenbar nicht stattgefunden. Hinzuweisen ist darauf, dass meine Mandantin Fledermäuse im Plangebiet und auf ihren eigenen Grundstücken häufig beobachtet. Zusätzlich hat Frau Bodemann im letzten Jahr eine lebende und zwei tote Fledermäuse gefunden und im laufenden Jahr bereits eine lebende und eine tote Fledermaus.	Hinweis auf untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet sein kann. Die alten Bäume im Plangebiet, die als Fledermaushabitat in Frage kommen könnten, aber gegenwärtig nicht genutzt werden, bleiben erhalten. Die Bäume werden zudem während der Bauzeit geschützt. Durch die Einarbeitung der Vorgaben für die Außenbeleuchtung der UNB werden Fledermäuse nicht beeinträchtigt. In der Zusammenfassung der naturschutzfachlichen/-rechtlichen Relevanzprüfung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 10.09.2021 wurde die Dokumentation der Witterungsverhältnisse an den jeweiligen Begehungen vervollständigt: ▪ Begehung am 21.05.2021 10:30-11:30 Uhr, 15°C, schwache Brise, leichte Eintrübung ▪ Begehung am 31.05.2021 12:00-13:00 Uhr, 17°C, schwache Brise, sonnig ▪ Begehung am 12.06.2021 8:00-10:30 Uhr, 15-21°C, leichte Brise, sonnig ▪ Begehung am 21.08.2021 9:15-11:15 Uhr, 16-21°C, fast windstill, sonnig/heiter Es sind weder formelle noch methodische oder inhaltliche Mängel an der naturschutzfachlichen Relevanzprüfung der Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erkennbar.

Es ist daher damit zu rechnen, dass das Plangebiet Fledermäusen Quartier bietet. Die Bedeutung des Plangebietes für die Fledermäuse ist noch nicht geklärt. Insgesamt ist festzustellen, dass das Abwägungsmaterial zum Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) bisher nicht ausreichend ermittelt worden ist.	
11. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die entworfene Planung zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebiets 3133-371 führt, ist das beschleunigte Verfahren nach $ 13a BauGB, in dem die Gemeinde den Bebauungsplan erlassen will, gemäß § 13a Abs. 1 S.5 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB unzulässig.	Es sind keine Belange erkennbar, die einem beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB entgegenstehen.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes 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, Gemarkung Tutzing, mit Begründung in der Fassung vom 05. Oktober 2021 als Satzung.

mehrheitlich beschlossen Ja: 17 Nein: 1 Anwesend: 18

TOP 7 — 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Beringerheim", Fl. Nrn 566 und 575, Gemarkung Tutzing; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Feststellungsbeschluss

Beschluss:

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

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29. Juni 2021 lag in der Zeit vom 03. August 2021 bis einschließlich 03. September 2021 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 3 PlanSiG).

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

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

- Kreisbrandinspektion Starnberg (Schreiben vom 08.08.2021)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 16.08.2021)
- UIB, LRA Starnberg (Schreiben vom 24.08.2021)
- Abwasserverband Starnberger See (Schreiben vom 25.08.2021)
- Kreisbauamt, LRA Starnberg (Schreiben vom 26.08.2021)

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange enthielten sich einer Stellungnahme:

- Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Starnberg
- Deutsche Telekom GmbH
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Starnberg

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 19.08.2021)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab: Zu der o.g. Planung wurde bereits mit Schreiben vom 11.05.2021 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Planung aufgrund der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet nach wie vor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.	Die Untere Naturschutzbehörde wurde sowohl bei der frühzeitigen Auslegung als auch bei der formellen Auslegung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Naturschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

Amt f. Ernährung, Landwirts. u. Forsten, Weilheim i.OB (Schreiben v. 27.08.2021)

<u>Aus dem Bereich Landwirtschaft</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.05.2021 mit dem Akten-zeichen AELF-WM-L2.2-4611-35-1, die weiterhin Gültigkeit hat. Weitere landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.	Der Hinweis zu ortsüblichen, landwirtschaftlichen Emissionen wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt: *„Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.“*
<u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstliche Belange sind nicht betroffen, es	Kenntnisnahme

bestehen daher keine Einwände.	

UNB, LRA Starnberg (Schreiben vom 01.09.2021)

Zu Umweltbericht Seite 6 Es wird ausgeführt, dass ein Teil des östlichen Wiesenbestandes unter den Schutz von Art. 23 BayNatSchG fallen dürfte. Eine Kartierung muss so durchgeführt werden, dass am Schluss eine klare Entscheidung gefällt werden kann, ob die Fläche unter den Schutz von Art. 23 BayNatSchG fällt oder nicht. Bei einer gesetzlich geschützten Fläche sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können unzulässig. Andernfalls wäre eine Ausnahme erforderlich. Die Aussage ist dahingehend zu präzisieren, ob ein Schutz vorliegt oder nicht. Gegebenenfalls ist die Kartierung zu wiederholen. Zudem ist die Fläche in ihrem Umriss konkret darzustellen.	Da die artenreiche Wiese nicht von Eingriffen betroffen ist, kann eine Abgrenzung des gesetzlich geschützten Bereiches im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung erfolgen. Ein Hinweis darauf soll im Umweltbericht aufgenommen werden.
Zu Umweltbericht Seite 9 Schätzungen zu Folge werden in Deutschland ca. 100 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glasscheiben getötet. Die Formulierung „Bei Baumaßnahmen sollten ggf. Maßnahmen zur Minimierung …“ entfaltet keine rechtliche Wirkung. Da das Gewächshaus wieder errichtet werden soll, sollten im Bebauungsplan an den Glasflächen konkrete Schutzmaßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlages festgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine Festsetzung zur Verhinderung von Vogelschlag aufgenommen.
Lage im Landschaftsschutzgebiet Grundsätzlich liegt bei Bauleitplänen in Schutzgebieten ein Normenkonflikt vor. Im vorliegenden Fall sollen neben der bestehenden Remise und der bestehenden Garage ein altes Gewächshaus wieder errichtet werden und zwei Bauwägen aufgestellt werden. Erfahrungsgemäß werden weitere Gegenstände hinzukommen (z.B. Sitzgelegenheiten). Da der Bereich optisch abgeschirmt ist und keine neuen ortsfesten Gebäude entstehen werden, kann eine Vereinbarkeit des Bauleitplans mit dem Schutzzweck der LSG-VO gerade noch angenommen werden. Die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde kann hier von einer Planung in die Befreiungslage ausgehen. Bei einer erkennbaren negativen Überprägung des Bereiches müsste allerdings ein Herausnahmeverfahren durchgeführt werden. 	

Unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse stellt der Gemeinderat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Beringerheim“, Fl. Nrn. 566 und 575, Gemarkung Tutzing, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05. Oktober 2021 fest.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Gewerbehalle und Neubau eines Wohn- und Gewerbehofes mit Teilrückbau des Bestandes, Fl. Nr. 1249/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorf 3b; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 18. August 2021 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 18 Befangen: 1

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

TOP 9 Erlass einer Jugendbeiratssatzung

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Jugendbeiratssatzung:

Jugendbeiratssatzung

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über den Jugendbeirat der Gemeinde Tutzing.

Inhaltsübersicht:

§ 1 Zweck der Satzung
§ 2 Aufgaben
§ 3 Rechte
§ 4 Sitzungen
§ 5 Beschlüsse
§ 6 Jungbürgerversammlung
§ 7 Zusammensetzung
§ 8 Wahl und Amtszeit
§ 9 Mittel und Budget
§ 10 Misstrauensvotum
§ 11 Änderung der Satzung
§ 12 Ehrenamt
§ 13 Salvatorische Klausel
§ 14 Inkrafttreten

§ 1 Zweck der Satzung

Diese Satzung regelt die Zusammensetzung, die Wahl, die Aufgaben, die Rechte, den Sitzungsablauf und die Mittel des Jugendbeirates der Gemeinde Tutzing.

§ 2 Aufgaben

(1) Der Jugendbeirat ist eine überparteiliche Institution. Er vertritt die Tutzinger Jugend und deren Interessen und vermittelt zwischen Gemeinderat und Jugend.
(2) Der Jugendbeirat soll dazu beitragen, das Verständnis und die Akzeptanz der Jugend gegenüber demokratischen Entscheidungsprozessen, nötiger Kooperation und Kompromissfindung zu erhöhen.
(3) Der Jugendbeirat soll die politische Willensbildung und die Partizipation der Jugend in der Kommunalpolitik verstärken.
(4) Der Jugendbeirat soll die Tutzinger Bürger/-innen, den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung für die Jugendfreundlichkeit in Tutzing durch Stellungnahmen, Empfehlungen, Anregungen und Anträge sensibilisieren und beraten.
(5) Der Jugendbeirat soll aktiv mit Tutzinger Vereinen, die Jugendarbeit betreiben, zusammenarbeiten mit dem Ziel Kontakt zwischen Vereinen und Jugend herzustellen und das Engagement im Jugendbeirat und in den Vereinen zu stärken.

§ 3 Rechte

(1) Mindestens einem/einer Vertreter/in des Jugendbeirates ist das Recht auf Stellungnahme an öffentlichen Gemeinderats- und Ausschusssitzungen einzuräumen.
(2) Der Jugendbeirat hat ein Antragsrecht gegenüber dem Gemeinderat.
(3) Die Gemeindeverwaltung lässt dem Jugendbeirat nach Festlegung der Sitzungstermine des Gemeinderats den jährlichen Sitzungskalender per E-Mail zukommen. Des

Weiteren unterrichtet die Gemeindeverwaltung den Jugendbeirat frühzeitig über alle zu beratenden Angelegenheiten und stellt die nötigen Unterlagen zur Verfügung, soweit keine Geheimhaltungs- oder Verschwiegenheitspflicht besteht. Die Gemeindeverwaltung unterstützt den Jugendbeirat und insbesondere dessen Vorsitzende/n.

(4) Der Jugendbeirat besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit und kann nicht Träger vermögensrechtlicher Ansprüche oder Verpflichtungen sein.

§ 4 Sitzungen

(1) Der Jugendbeirat tagt mindestens viermal im Jahr. In den bayerischen Schulferienzeiten finden keine Sitzungen statt. Auf Antrag von mindestens zwei Mitgliedern des Jugendbeirates muss eine außerordentliche Sitzung einberufen werden, welche auch in den bayerischen Schulferienzeiten stattfinden kann.
(2) Die Gemeinde stellt dem Jugendbeirat für seine Sitzungen geeignete Räume zur Verfügung.
(3) Der/die Vorsitzende des Jugendbeirates beruft die Sitzungen ein, legt die Tagesordnung fest und leitet die Sitzungen des Jugendbeirates und erteilt insbesondere den Teilnehmenden an einer Jugendbeiratssitzung das Rederecht. Die stellvertretenden Vorsitzenden können den/die Vorsitzende/n in den Aufgaben des Vorsitzes vertreten. Näheres regelt die Geschäftsordnung des Jugendbeirates.
(4) In der konstituierenden Sitzung übernimmt der/die Jugendbeauftragte die Sitzungsleitung bis ein/e Vorsitzende/r gewählt ist. Der/Die Jugendbeauftragte beruft die konstituierende Sitzung ein. Diese soll spätestens einen Monat nach der Jungbürgerversammlung mit Wahl des Jugendbeirates abgehalten werden. Eine Verzögerung der konstituierenden Sitzung muss begründet werden.
(5) Die Sitzungen des Jugendbeirates sind öffentlich. Zu Anfang einer jeden Sitzung findet eine für alle Jugendliche offene Diskussionsrunde statt, bei der Anträge seitens der Jugendlichen an den Jugendbeirat gestellt werden können.
(6) Protokolle der Sitzungen sowie Sitzungstermine des Jugendbeirates sind zu veröffentlichen. Näheres regelt die Geschäftsordnung des Jugendbeirates.
(7) Für die Jugendbeiratsmitglieder besteht Anwesenheitspflicht bei jeder Sitzung. Wer nicht anwesend sein kann, muss sich rechtzeitig entschuldigen.
(8) Der Jugendbeirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung.
(9) Soweit keine weiteren Regelungen in der Satzung oder der Geschäftsordnung getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bayerischen Gemeindeordnung oder die Vorschriften der Geschäftsordnung des Gemeinderates der jeweils aktuellen Fassung analog.

§ 5 Beschlüsse

(1) Der Jugendbeirat berät und beschließt in seinen Sitzungen über die eingereichten Anträge von Mitgliedern des Jugendbeirates und Jugendlichen im Allgemeinen.
(2) Beschlüsse werden in einfacher Mehrheit gefasst. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
(3) Beschlüsse werden in Angelegenheiten des Gemeinderates an diesen über die Gemeindeverwaltung zur Beratung weitergeleitet. Im Allgemeinen sorgt der/die Vorsitzende für die Weiterleitung der Beschlüsse.
(4) Beschlussfähigkeit ist gegeben, wenn mehr als die Hälfte der Jugendbeiratsmitglieder anwesend sind.

§ 6 Jungbürgerversammlung

(1) Die Jungbürgerversammlung besteht aus allen Jungen Menschen unter 27 Jahren mit Hauptwohnsitz in Tutzing.
(2) Die Versammlung findet mindestens alle zwei Jahre statt.
(3) Die Einberufung der Jungbürgerversammlung erfolgt auf Antrag des amtierenden Jugendbeirates oder der/des Jugendbeauftragten durch öffentliche Bekanntmachung auf der Website der Gemeinde Tutzing und durch Information der weiterführenden Schulen sowie Vereine mit Jugendarbeit.
(4) Der Jugendbeirat organisiert die Jungbürgerversammlung. Wenn kein Jugendbeirat existiert, organisiert der/die Jugendbeauftragte die Jungbürgerversammlung.
(5) Die Gemeinde Tutzing stellt für die Jungbürgerversammlung geeignete Räume zur Verfügung.
(6) Die Jungbürgerversammlung kann auch in digitaler Form stattfinden.

§ 7 Zusammensetzung

(1) Der Jugendbeirat besteht aus mindestens fünf und höchstens elf Mitgliedern.
(2) Die gewählten Mitglieder haben einen Nachweis über Unbedenklichkeit in der Jugendarbeit zu erbringen. Die Unbedenklichkeit ist dem/der Jugendbeauftragten gegenüber zu erbringen. Die Unbedenklichkeit ist bei einer Neuwahl neu zu erbringen.
(3) Vereine mit Jugendarbeit, welche von der Gemeinde Tutzing definiert werden, und Schulen, namentlich die Grund- und Mittelschule Tutzing, die Benediktus-Realschule Tutzing, das Gymnasium Tutzing sowie die Createschool Tutzing haben das Recht, ein Mitglied aus den eigenen Reihen für die Wahl aufzustellen.
(4) Ein Mitglied verliert das Mandat, wenn es in den Gemeinderat gewählt wurde oder dessen Hauptwohnsitz nicht mehr Tutzing ist.
(5) Wenn ein Mitglied das Mandat verliert, ist ein neues Mitglied zu bestimmen. Dieses Mitglied hat bei den letzten Wahlen zum Jugendbeirat von den nicht gewählten Kandidat/innen am meisten Stimmen auf sich vereinen können. Wenn diese/r Kandidat/in das Mandat nicht antreten kann oder möchte, ist die Person mit den dann am meisten Stimmen zu ernennen. Es ist so fortzufahren bis ein/e Nachrücker/in gefunden wird, der/die das Mandat antritt. Bei Stimmengleichheit zweier Nachrücker/innen, entscheidet das Los. Wenn es keine Nachrücker/innen gibt oder alle das Mandat verweigern, bleibt das Mandat bis zur nächsten Wahl unbesetzt.
(6) Der Jugendbeirat wählt mit absoluter Mehrheit aus der Mitte heraus eine/n Vorsitzende/n und eine/n erste/n sowie eine/n zweite/n Stellvertreter/in. Mindestens eine dieser drei Funktionen soll weiblich bzw. männlich besetzt werden.
(7) Der/Die Jugendbeauftragte/r der Gemeinde Tutzing nimmt an den Sitzungen des Jugendbeirates in beratender Form teil. Bei Bedarf können weitere Referent/innen, der/die Bürgermeister/in, Fraktionsvorsitzende, weitere Gemeinderatsmitglieder Mitarbeitende der Gemeindeverwaltung und Sachverständige hinzugezogen werden.

§ 8 Wahl und Amtszeit

(1) Der Jugendbeirat wird auf zwei Jahre in freier und geheimer Wahl gewählt. Der gewählte Jugendbeirat bleibt bis zur Durchführung der Neuwahlen im Amt.
(2) Das aktive Wahlrecht besitzen alle jungen Menschen vom vollendeten 12. Lebensjahr bis zum vollendeten 23. Lebensjahr, die zum Zeitpunkt der Wahl in Tutzing mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit.
(3) Das passive Wahlrecht besitzen alle jungen Menschen vom vollendeten 14. Lebensjahr bis zum vollendeten 23. Lebensjahr, die zum Zeitpunkt der Wahl in Tutzing mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit, ausgenommen Mitglieder des Gemeinderates.
(4) Jugendliche können ihre Kandidatur bei der Gemeindeverwaltung melden. Kandidaten, die von einer in § 7 Abs. 3 genannten Institution aufgestellt werden, werden von

dieser bei der Gemeindeverwaltung gemeldet.
(5) Die Wahl findet als Briefwahl statt. Ihr soll eine Jungbürgerversammlung zur Vorstellung der Kandidat/innen vorausgehen.
(6) Bei Stimmgleichheit für das letzte Mandat entscheidet das Los.
(7) Bei vier oder weniger Kandidierenden entfällt die Wahl. In diesem Fall ist ein baldmöglichst ein neuer Wahltermin anzusetzen.
(8) Die Gemeindeverwaltung veröffentlicht frühestmöglich die Wahlergebnisse.
(9) Über eine mögliche Wahlanfechtung entscheidet der Gemeinderat.

§ 9 Mittel und Budget

(1) Die Gemeinde Tutzing stellt dem Jugendbeirat zur Durchführung der Tätigkeit Mittel in geeigneter Form (Räume für die Durchführung der Tätigkeit, Schreibmaterial sowie Kopier- und Druckmöglichkeit im Rathaus) zur Verfügung.
(2) Information über den Jugendbeirat werden auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. Weitere Öffentlichkeitsarbeit erfolgt durch den Jugendbeirat eigenverantwortlich.
(3) Der Jugendbeirat erhält zur Durchführung der Gremiumsarbeit jährlich ein Budget in geeigneter Höhe. Das Budget wird durch den Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen festgelegt und soll sich am Bedarf orientieren, der durch den Jugendbeirat beantragt wird. Die Ausgaben beschließt der Jugendbeirat eigenverantwortlich. Nachweisführung der Ausgaben erfolgt nach Maßgabe der Kämmererin/des Kämmerers der Gemeinde Tutzing.
(4) Zur Umsetzung bzw. Förderung von Projekten der Jugend sowie zur Durchführung von Veranstaltungen der Jugend sind durch den Gemeinderat jährlich Finanzmittel einzuplanen. Zur Höhe der bereitzustellenden Finanzmittel hat der Jugendbeirat ein Antragsrecht. Geplante Abweichungen von der beantragten Höhe sind im Rahmen der Haushaltsberatungen mit dem Jugendbeirat in geeigneter Form zu erörtern.

§ 10 Misstrauensvotum

(1) Bei erheblichen Uneinigkeiten zwischen dem Jugendbeirat und der zu vertretenden Jugend kann im Rahmen einer Jungbürgerversammlung auf Antrag von 50 anwesenden Wahlberechtigten ein Misstrauensvotum stattfinden.
(2) Fällt das Misstrauensvotum positiv aus, stimmt also eine einfache Mehrheit der auf der Jungbürgerversammlung anwesenden Wahlberechtigten gegen den gewählten Jugendbeirat, so sind Neuwahlen innerhalb von maximal drei Monaten gemäß der Satzung des Jungendbeirates abzuhalten.

§ 11 Änderung der Satzung

(1) Die Jungbürgerversammlung kann, wenn mindestens 50 nach § 8 Abs. 2 Wahlberechtigte anwesend sind, mit einer Dreiviertelmehrheit der anwesenden nach § 8 Abs. 2 Wahlberechtigten eine Änderung der Satzung beantragen.
(2) Der Jugendbeirat besitzt ein Initiativrecht.

§ 12 Ehrenamt

Die Tätigkeit im Jugendbeirat ist ein Ehrenamt.

§ 13 Salvatorische Klausel

(1) Sollte eine der Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise rechtswidrig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist die Satzung vielmehr ihrem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihrer Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
(2) Die rechtswidrige oder unwirksame Bestimmung ist unverzüglich durch Beschluss des Gemeinderates zu ersetzen. Die Ausgestaltung der neuen Regelung ist mit dem Jugendbeirat zu erörtern.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tutzing, den
Marlene Greinwald, Erste Bürgermeisterin

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 10 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Die Verwaltung teilt folgendes mit:

- Der HFW Ausschuss am 12.10.21 entfällt, da aufgrund der Wahl und Wahlnachbearbeitung keine Vorbereitung der Tagesordnungspunkte möglich war.

- Die Bundestagswahl wurde von der Gemeinde Tutzing fehlerlos durchgeführt. Einen herzlichen Dank an alle Mitwirkenden.

Frau Bürgermeisterin Greinwald teilt mit, dass eine Abfrage der Beteiligten hinsichtlich des Stephaniritts erfolgen und dann eine Entscheidung über die Durchführung von der Verwaltung getroffen wird.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.