



Gemeinde Tutzing

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

---

**Sitzungsdatum:** Dienstag, 13.09.2022  
**Beginn:** 17:13 Uhr  
**Ende:** 19:24 Uhr  
**Ort:** Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Michael Ehgartner  
Stefanie Knittl  
Dr. Franz Matheis  
Christine Nimbach  
Thomas Parstorfer

Ab 17:20 Uhr

Claus Piesch  
Florian Schotter  
Dr. Thomas von Mitschke-Collande  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Entschuldigt

Barbara Doll  
Elisabeth Dörrenberg

Stefan Feldhütter  
Dr. Ernst Lindl

### Referenten

Prof. Florian Burgstaller, Stadtplaner  
Manfred Steininger, Architekt

Zu TOP 4, öffentlicher Teil; von 17:40 Uhr bis 18:10 Uhr  
Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:13 Uhr bis 17:40 Uhr

### Verwaltung

Sabine Weide  
Christian Wolfert

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>1</b>  | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften   | <b>2022/274</b> |
| <b>2</b>  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  | <b>2022/275</b> |
| <b>3</b>  | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Herrestraße Nord" (früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestraße), Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss  | <b>2022/172</b> |
| <b>4</b>  | Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss  | <b>2022/174</b> |
| <b>5</b>  | Anfragen auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schnupfenwiesen für die Fl.Nr. 253/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11 und Fl. Nr. 327, Gemarkung Tutzing, Von-Hillern-Weg16; Beratung über die Aufnahme in die Prioritätenliste   | <b>2022/273</b> |
| <b>6</b>  | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Neustätterstraße / Waldschmidtstraße"; Vorberatungen zum Geltungsbereich und zu den Inhalten; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zum Aufstellungsbeschluss   | <b>2022/281</b> |
| <b>7</b>  | Antrag auf Vorbescheid zur Veränderung der Wohnungsgrößen eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ohne Veränderung der Gesamtwohnfläche und der Gebäudehülle, Fl. Nr. 1741/44, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 3; Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens                     | <b>2022/286</b> |
| <b>8</b>  | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl. Nr. 319, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße 3  | <b>2022/280</b> |
| <b>9</b>  | Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung einer Werkhalle in einen Postzustellungsstützpunkt, Fl. Nrn. 799 und 800, Gemarkung Traubing, Brombergweg 11  | <b>2022/284</b> |
| <b>10</b> | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses zu einem Mehrfamilienhaus, Fl. Nr. 182, Gemarkung Tutzing, Hans-Albers-Straße 2   | <b>2022/287</b> |
| <b>11</b> | Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und zur Errichtung eines Ersatzbaus mit Umbau des bestehenden Wohnteils in fünf Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 11, Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6; erneute Behandlung; Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen | <b>2022/289</b> |
| <b>12</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | <b>2022/276</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:13 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 02. August 2022 wird genehmigt.

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

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

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 02. August 2022 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:20 Uhr.

<b>TOP 3      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Herrestraße Nord" (früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestraße), Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss</b>
---

**Beschluss:**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Herrestraße Nord“ (früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestraße) mit Begründung in der Fassung vom 29. April 2014 lag in der Zeit vom 04. September 2019 bis einschließlich 08. Oktober 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

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

- Gemeinde Tutzing, Straßenverkehr, Schreiben vom 02.09.2019
- Gemeinde Tutzing, Wasserwerk, Schreiben vom 12.09.2019
- Vodafone, Schreiben vom 25.09.2019
- Landratsamt Starnberg, Umweltschutz, Schreiben vom 30.09.2022

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

**Verband Wohnen, Schreiben vom 05.09.2019:**

<p>„Der Verband (...) ist Eigentümer der Fl. Nr. 678. Das Grundstück ist derzeit über die Herresstraße nur unzureichend erschlossen. Die Durchfahrtsbreite beträgt nur ca. 1,80 m. Es wird daher angeregt, dass von den Eigentümern der Flur-Nr. 678/38 eine Fläche von 5m<sup>2</sup> aus dieser Flur-Nummer abgetreten werden soll, die dann künftig als öffentliche Erschließung der Flur-Nr. 678 dienen kann.“</p>	<p>Ein Teil der privaten Straße Fl. Nr. 678/38 wird im Bebauungsplan als (geplante) öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, so dass eine ausreichende Zufahrtsbreite zu Fl. Nr. 678 aus Sicht der Bauleitplanung gegeben ist. Es handelt sich hier allerdings nur um eine Planung der Gemeinde Tutzing. Es ist nicht klar, ob eine entsprechende Widmung der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche, ein Kauf des Teilbereiches durch die Gemeinde Tutzing etc. sichergestellt werden kann, da dies von den Eigentümern der Fläche bisher abgelehnt wurde. Die genannte schmale Zufahrtsbreite und somit unzureichende Erschließung bleibt also bis zu einer Einigung mit den privaten Eigentümern bestehen.</p>
--	---

**AWISTA-Starnberg, Schreiben vom 09.09.2019:**

<p>„Mit dem Hinweis: Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfall- sammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter am Tage der Abholung im Holsystem an der Gröschlstraße im Hauptverlauf und nicht auf der Fläche der Stichstraße erfolgen. Eine eigene Aufstellfläche steht dort nicht zur Verfügung. Ein Rückwärtsfahren der Sammelfahrzeuge ist nicht zulässig“</p>	<p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss.“</p>
---	---

**LRA Starnberg, Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 16.09.2019:**

„Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Daten des Eisenbahnbundesamtes zur Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen (Stand: 30.06.2017) resultieren durch den Schienenverkehr an der Häuserreihe entlang der Bahnlinie während der Tageszeit an Nord-, Ost- und Südfassaden Immissionspegel zwischen 60 und 65 dB(A). An der Ostfassade des Gebäudes auf Fl. Nr. 685/49 treten Immissionspegel über 65 dB(A) auf. Damit wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete von tags 59 dB(A) deutlich überschritten.

Die einschlägige Berechnungsvorschrift für den Schienenlärm in der Lärmkartierung liefert im Vergleich zur Berechnungsvorschrift für den Verkehrslärm der 16. BImSchV zwar unterschiedliche Ergebnisse, jedoch stellen diese Ergebnisse bereits die prinzipiellen Verhältnisse dar. Soll die Lärmbelastung an den Häusern im Bebauungsplan detaillierter und fassadengenau angegeben werden, so ist durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro eine Lärmbegutachtung durchführen zu lassen.

Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung werden an den entsprechenden Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Schallschutz nach DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Der Gemeinde wird empfohlen, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„ Die Nord-, Ost- und Südfassade der Häuserreihe entlang der Bahnlinie liegen im Lärmpegelbereich III – IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016. Eine detaillierte Festlegung muss in einer schalltechnischen Untersuchung erfolgen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.“

2.

In der Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete (49 dB(A)) ebenfalls an den Nord-, Ost- und Südfassaden der drei gleisnahen Häuser überschritten. Aus den aktuellen Daten des Eisenbahnbundes-

amtes zur Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen resultieren hier Werte bis ca. 58 dB(A). Daher sind an diesen Fassaden zusätzlich zu den Schalldämm-Maßnahmen Maßnahmen zur Lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzung 15 wie folgt zu formulieren:

„Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in der Häuserreihe entlang der Bahnlinie sind die Schlaf-, und Kinderzimmer möglichst auf die lärmabgewandte Westseite zu orientieren. Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf den Nord-, Ost- und Südfassaden haben, ist mindestens ein Fenster pro Zimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu Umbauen. Alternativ dazu können die betreffenden Räume mit einer mechanischen zentralen Belüftung oder schallgedämpften Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutz-fenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht reduzieren.“

Die vorgeschlagenen Hinweise und der Formulierungsvorschlag für Festsetzung 15:  
**„Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in der Häuserreihe entlang der Bahnlinie sind die Schlaf-, und Kinderzimmer möglichst auf die lärmabgewandte Westseite zu orientieren. Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf den Nord-, Ost- und Südfassaden haben, ist mindestens ein Fenster pro Zimmer mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu Umbauen. Alternativ dazu können die betreffenden Räume mit einer mechanischen zentralen Belüftung oder schallgedämpften Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht reduzieren.“**

werden im Bebauungsplan übernommen.

### Energienetze Bayern, Schreiben vom 24.09.2019:

„... über die Grundstücke Fl. Nrn. 685/49, 685/50, 685/51 und 685/55 der Gem. Tutzing verläuft eine dringlich gesicherte Erdgashochdruckleitung...“ „... Wir regen an, die Leitung einschließlich des 4 m breiten Schutzstreifens ... mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und diesen ... als dauerhaft nicht bebaubare und Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten Fläche zu kennzeichnen.

**Demgemäß kann der vorgesehenen Erweiterung des Baufensters im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 685/49 nicht zugestimmt werden.“**

Die Leitung wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Baufenster auf Fl. Nr. 685/49 in diesem Bereich wird entsprechend verkürzt.

Die Einwände der Energienetze Bayern werden somit berücksichtigt.

**Kreisbauamt, Schreiben vom 26.09.2019:**

<p>1. Generell stellt sich die Frage, ob eine Bebauungsplanfassung aus dem Jahr 2014 heute noch aktuell ist.</p> <p>2. Die Begründung ist auf den Bebauungsplan von 1971 abzustimmen, da das frühere Änderungsverfahren (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5) nicht abgeschlossen wurde.</p> <p>3. Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs umfasst nicht mehr das Grundstück Fl. Nr. 678/39. Damit gilt der ursprüngliche Bebauungsplan weiter, der hier eine Grünfläche/Parkanlage vorsieht. Diese Grünfläche ist aufgrund der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes von 1971 nur noch ein Torso. Der verbleibende Rest zusammen mit dem neu festgesetzten Streifen öffentliche Grünfläche stellt keine städtebaulich nachvollziehbare Festsetzung dar. Hinzu kommt, dass das Grundstück Fl. Nr. 678/36 (früher ebenfalls Grünfläche/Parkanlage) nunmehr wohl als Bauland festgesetzt werden soll. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob dieses Grundstück zusammen mit der Fl. Nr. 678/51 ein Baugrundstück bilden soll? Wenn nicht, welche Funktion hat dieses Grundstück, da z.B. kein Maß der Nutzung festgesetzt wird?</p> <p>4. Aufgrund von D. 3. Absatz der Begründung ist für die Abstandsflächenunterschreitung eine abweichende Regelung zu Festsetzung I.3.1 zu treffen.</p> <p>5. Wir bitten bei der Festsetzung I. 4. die Klammern bei Satz 2 zu streichen, um den Eindruck zu vermeiden, dass es sich nur um einen Hinweis handelt.</p> <p>6. In der Überschrift I.5. ist „Anzahl der Geschosse“ zu streichen, da hier keine Regelung zu den Vollgeschossen vorhanden ist. In I.5.1 ist das Wort Geländeoberfläche durch Geländeoberfläche zu ersetzen. Der</p>	<p>zu 1.: Der Bebauungsplan erhält nach der Auslegung ein neues, aktuelles Änderungsdatum.</p> <p>zu 2.: Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>zu 3.: Fl. Nr. 678/36 Wird als (private) Grünfläche festgesetzt, um Missverständnisse zu vermeiden: Das Grundstück ist wegen der starken Hanglage, des dreieckförmigen Zuschnittes, seiner Größe aber besonders wegen dem im Grundstück verlaufenden öffentlichen Entwässerungskanal nicht für eine Bebauung geeignet.</p> <p>zu 4.: Der Absatz in der Begründung entfällt, da sich die Grundstücksgrenzen geändert haben. Die Festsetzung kann unverändert bleiben.</p> <p>zu 5.: Der Vorschlag des Landratsamtes wird entsprechend im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>zu 6.: Der Vorschlag des Landratsamtes wird entsprechend im Bebauungsplan übernommen.</p>
--	--

<p>Verweis in I.5 Satz 2 auf 5.1 ist durch 5.3 zu ersetzen.</p> <p>7. Wir empfehlen bei den Festsetzungen I.5.2 und I.7.2 am Beginn des Satzes jeweils das Wort „nur“ zu Verdeutlichung zu ergänzen.</p> <p>8. Die Geländebezugsnahme vom Dezember 2014 erscheint nicht mehr aktuell. Die Gemeinde muss auf eine aktuellen Grundstückssituation abstellen.</p> <p>9. Bei Festsetzung I.6.2 bitten wir in Satz 2 einen konkreten Bezug zu Satz 1 herzustellen, damit die Bezugnahme auf diese Bauteile klar geregelt ist.</p> <p>10. Die Angaben in den Verfahrensvermerken sind anzupassen.</p> <p>11. Bei der Grundfläche muss noch eine gesonderte Überschreitungs-möglichkeit für Terrassen (GR Terr.) angegeben werden oder in einem Rechenbeispiel in der Begründung erläutert werden, dass die Flächen für Terrassen bereits in der „Haupt-GR“ eingeplant wurden. Wir raten allerdings von der letzteren Möglichkeit ab.</p> <p>12. Die Wandhöhe wird in 5.1 auf das natürliche Gelände bezogen und in 5.3 auf eine Höhenkote, die nach 5.3 mit dem natürlichen Gelände gleichzusetzen ist. Diese ungewöhnliche Regelung kann nur funktionieren, sofern das Gelände exakt eben, was nicht anzunehmen ist. Ansonsten besteht eine rechtlich unzulässige Doppeldeutigkeit bezüglich der Wandhöhe. Wir bitten um Prüfung und Änderung.</p> <p>13. Die Sonderregelung für die Wandhöhe von 6,90 m ist zu unbestimmt (fehlende Vermessung der Planzeichnung) und städtebaulich fragwürdig (SD, Firstrichtung, gleichbleibender Fußpunkt der WH). Sollte hier eine höhere Wandhöhe gewünscht sein, empfehlen wir diese für das gesamte Gebäude zuzulassen.</p> <p>14. Aus ortsplanerischen Gründen ist den Zwerchgiebeln und Widerkehren eine Wandhöhe zuzuordnen. Im Übrigen sollte bei der Aufzählung in 6.2 noch der Standgiebel ergänzt werden.</p>	<p>zu 7.: Der Vorschlag des Landratsamtes wird entsprechend im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>zu 8.: Die Geländehöhen werden nochmals überprüft und berichtigt.</p> <p>zu 9.: Der Vorschlag des Landratsamtes wird entsprechend im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>zu 10.: Wird übernommen.</p> <p>zu 11.: Die Festsetzung wird entsprechend geändert, die GR für Terrassen wird gesondert als Überschreitung genannt.</p> <p>zu 12.: Der Vorschlag des Landratsamtes wird entsprechend im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>zu 13.: Für dieses Grundstück wird die Wandhöhe entsprechend der ursprünglichen Festsetzung erhöht.</p> <p>zu 14.: Die Festsetzungen werden entsprechend</p>
---	---

<p>15. Durch 7.1 erhöht sich die Wandhöhe von 6,60 m auf 6.85 m bis 7,15 m.</p>	<p>geändert.</p> <p>zu 15.: Die Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p>
---	---

**Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 02.10.2019**

<p>“Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten....“</p> <p>„...Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie ...Maßnahmen zur Instandhaltung ...sind der DB weiterhin ... zu gewähren.“</p> <p>„Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neupflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DDB-Handbuch 882 zu beachten....“</p> <p>„... gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls ... auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen ... vorzunehmen.“</p> <p>„... Bei Bauarbeiten in Bahnnähe ... sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten....“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschränkungen zur Bepflanzung in der Nähe der Gleisanlagen werden bei den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Zum Immissionsschutz gibt es bereits in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes bereits entsprechende Festsetzungen und Hinweise für künftige Baumaßnahmen der Grundstückseigentümer.</p>
---	--

**Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 07.10.2019:**

<p>„... Keines der betroffenen Grundstücke (...) grenzt unmittelbar an eine öffentliche Straße, in welcher Abwasserkanäle (...) des Abwasserzweckverbandes verlegt wären. Jedes Grundstück bräuchte eine oder mehrere Grunddienstbarkeiten um an einen Abwasserkanal anschließen zu können. <b>Da uns weder diese Grunddienstbarkeiten noch Nachweise über eine mögliche Versickerung auf den Grundstücken vorliegen, ist die Erschließungssicherheit weder für Schmutzwasser noch für Niederschlagswasser gegeben. Dies gilt für das gesamte Plangebiet...</b>“</p>	<p>Alle der seit Jahrzehnten bestehenden Gebäude sind an die öffentliche Erschließung für Schmutzwasser angeschlossen. Die Grundstücke befinden sich an einer privaten Verkehrsfläche, Fl. Nr. 685/54, nicht an einer öffentlichen Straße.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Fläche mit einem GFL (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des Abwasserverbandes Starnberg zu versehen ist.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist vorrangig</p>
--	---

	<p>auf den Grundstücken zu versickern. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser geleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p>
--	---

**Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.10.2019**

<p>„Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	------------------------------------

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 09.10.2020:**

<p><b>2.1 Grundwasser</b>  „Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen ... vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurstand können daher nicht getroffen werden....“</p> <p><b>2.2 Lage zu Gewässern</b>  „Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt....“</p> <p><b>2.3 Altlastenverdachtsflächen</b>  „Dem Amt liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor....“</p> <p><b>2.4 Wasserversorgung</b>  „Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.“</p> <p><b>2.5 Abwasserentsorgung</b>  <b>2.5.1 Häusliches Schmutzwasser</b>  „Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche</p>	<p>Die Ausführungen (2.1 – 2.3) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2.4:  Der Text wird als Hinweis im Bebauungsplan übernommen</p> <p>zu 2.5.1:  Der Text wird als Hinweis im Bebauungsplan übernommen</p>
--	---

<p>Kanalisation angeschlossen werden.“</p> <p><b>2.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <p>„Es wird davon ausgegangen, dass die bereits vorhandenen Baukörper entwässerungstechnisch ausreichend erschlossen sind. Wir bitten um eine Aussage, wie die Niederschlagswasserbeseitigung aktuell durchgeführt wird und zukünftig von statten gehen soll. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich eine Versickerung anzustreben, wenn dem nichts entgegensteht...“</p> <p><b>„Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung/Bebauungsplanänderung...“</b></p>	<p>zu 2.5.2:</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser geleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p> <p>Die Vorschläge des WWA werden im Bebauungsplan, wie ausgeführt, als Hinweis übernommen.</p>
--	---

**Kreisbranddirektion Starnberg, Schreiben vom 10.10.2019:**

<p><b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>„Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBo2008)</p> <p>Als Objektschutz bezeichnet man den über den Grundschutz hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko. Hierbei werden ebenfalls Einzelobjekte wie z.B. Aussiedlerhöfe, Raststätten etc. mitberücksichtigt.“</p> <p><b>Erschließung</b></p> <p>„Hinsichtlich der Erschließungssituation</p>	<p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.“</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.“

### **Zweiter Flucht- und Rettungsweg**

„... Der zweite Rettungsweg kann ... eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (...) erreichbaren Stelle *sein*...“  
Die Kreisbranddirektion verweist weiter auf die einschlägigen Bestimmungen der BAYBO etc. zu den Flucht- und Rettungswegen.“

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  
Aufgrund der geringen Gebäudehöhen (Gebäudeklassen 1 – 2) ist eine Rettung von Personen im Plangebiet jederzeit möglich.

### **Telekom, Schreiben vom 28.10.2019:**

„... Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten...“

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme der Öffentlichkeit:**

#### **Marion Zistl, E-Mail vom 30.01.2020 und 09.02.2020:**

„... Ich persönlich halte individuell für mich immer noch den Wunsch aufrecht, auf den von mir evtl. geplanten Wintergarten eine Dachterrasse zu setzen...“

„... Bei einem Punkt würde ich gerne nachhaken, nämlich dass in den Bebauungsplan jetzt noch Baugrenzen (wie im

Die beiden gewünschten Erweiterungen (Treppenhaus/Wohnraum nach Westen) und der Wintergarten nach Osten sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und können ausgeführt werden.

Aufgrund der Einwände der Energienetze Bayern muss das Baufenster des Wintergartens allerdings etwas gekürzt werden, hier muss ein Schutzraum für die bestehenden Gasleitung berücksichtigt werden.

Dem Wunsch, auf Baufenster zu verzichten, kann nicht nachgekommen werden: Wie in

<p>Entwurf) eingezeichnet werden sollen. – Also keine bloße Abstandsregelung nach BayBO. Unser einvernehmlicher Wunsch aller Eigentümer war der, keine Baugrenzen einzuzeichnen, sondern uns freie Gestaltung auf unseren Grundstücken zu gewähren, bei denen natürlich die Grenzen gem. BayBO eingehalten werden müssen. Wenn das nicht möglich ist, dann bitten ich wenigstens um große Baufenster, innerhalb derer man etwas mehr Freiheit hat, das Gebäude zu platzieren....“</p>	<p>allen anderen Bebauungsplänen ist die Festsetzung der Baugrenzen notwendig und sinnvoll – für die Grundstückseigentümer, wie auch die Nachbarn. Die Baugrenzen sind von Beginn der Planung im Jahr 2008 Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes.</p> <p>Aufgrund der Besprechung im Rathaus Tutzing 20.06.2022 mit den betroffenen Grundstückseigentümern wird dem Wunsch von Frau Zistl entsprochen, die Baugrenze nach Norden zu erweitern.</p> <p>Dem Wunsch von Frau Zistl bei o.g. Besprechung auf eine Erhöhung der zul. Wandhöhe für Dachterrassen über dem 1.OG kann nicht entsprochen werden, da es Planungsabsicht der Gemeinde bleibt, hier eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft – wie im Bestand – zu gewährleisten.</p>
---	---

**Bellarina Hanselmann, E-Mail vom 16.03.2018 und 17.02.2020, Vermerk 20.03.2018:**

<p>„... Nun versuche ich es auf diesem Wege und möchte anfragen, ob die Aussage von Herrn Wolfert, den ich vor einiger Zeit schon wegen eines Wintergartens nach Süden angesprochen hatte, noch Gültigkeit hat, dass meine Abstandsgrenze zum Nachbarn 8m von meinem Haus betragen muss und wie das mit einer Dienstbarkeit beim Notar mit allen Nachbarn aussieht. Einen Grundriss meines Grundstücks, woraus ersichtlich war, dass die 8m Abstand eingehalten werden, habe ich eingereicht...“...“</p>	<p>Der Anbau eines Wintergartens ist innerhalb der Baugrenzen Südwest (beim Rücksprung des bestehenden Gebäudes) oder Südost (zur Bahnstrecke hin) nach den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich. Hierzu wird auf den Vermerk der Gemeinde Tutzing von H. Wolfert vom 20.03.2018 verwiesen. Dem Wunsch der Antragstellerin kann also entsprochen werden.</p>
--	--

**Monika von Hagen, E-Mail vom 10.02.2020:**

<p>„...Die Bitte nach Streichung der Auflage „Schlafzimmer auf der Bahn-abgewandten Seite“ wäre den östlichen Anliegern ein großes Anliegen, da derzeit de facto Schlafzimmer auf dieser Seite liegen. Wie in Punkt W5 im Schreiben vom 28.11.2019 formuliert spricht nichts gegen eine Aufnahme dieses Punktes als deutlicher Hinweis, dessen Umsetzung in der Verantwortung der Anlieger verbleibt.</p> <p>Thema Baufenster/-raum: Es besteht nicht nur seitens Frau Zistl der Wunsch nach einem</p>	<p>Die Festlegung zur Orientierung der Schlafzimmer zur bahnabgewandten Seite ist eine Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt und dient dem Wohl der Bewohner. Die Festsetzung kann daher nicht gestrichen oder nur als Hinweis aufgenommen werden.</p> <p>Dem Wunsch, auf Baufenster zu verzichten, kann nicht nachgekommen werden: Wie in</p>
--	---

<p>möglichen Wintergarten. So gab es diesbezüglich auch seitens Frau Hanselmann bereits frühere Anfragen. Insofern wäre wünschenswert, dass eher maßvolle Baufenster/-räume anstatt genau auf die GR abgestimmte Bau-grenzen eingeplant werden, die etwas mehr Flexibilität bezüglich des Baukörpers (bzw. etwaiger Erweiterungen des Bestands) lassen aber auch Ausnahmegenehmigungsanträge vermeiden helfen. Zudem wäre es dadurch eher möglich, Abstände zu den Nachbarn derart zu gestalten, dass sich Beschattungen in Grenzen halten. (So könnte beispielsweise Frau Zistl noch mehr Richtung Norden, Frau Hanselmann Richtung Westen und Osten oder die Familie Haack etwas mehr Richtung Süden ausweichen...“</p>	<p>allen anderen Bebauungsplänen ist die Festsetzung der Baugrenzen notwendig und sinnvoll – für die Grundstückseigentümer, wie auch die Nachbarn. Die Baugrenzen sind von Beginn der Planung im Jahr 2008 Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes.</p> <p>Die von der Antragstellerin aufgeführten Anregungen und Bedenken wurden bei der Besprechung am 20.06.2022 im Rathaus Tutzing erörtert. Dabei wurde nochmals dargelegt, warum der Bebauungsplan bezüglich der Baufenster unverändert bleiben soll.</p>
---	--

**Wolfgang Marchner, Schreiben vom 03.02.2020:**

<p>„Wie ich schon verschiedentlich vorgetragen habe, widerspreche ich dem B-Planentwurf von Herrn Steininger im Hinblick auf den Carport (Hanselmann Flur 685/50). Der Carport ist vor ein paar Jahren in vielerlei Hinsicht rechtswidrig an die Straße gebaut worden und stellt ein erhebliches Ärgernis dar, wird aber von uns Anliegern geduldet.</p> <p><u>Ich widerspreche aber ganz entschieden, dass dieser geduldete Missstand in Zukunft als rechtliche Grundlage in den o.g. Bauplan aufgenommen wird.</u></p> <p><u>Außerdem weise ich darauf hin, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wird, denn (Hanselmann Flur 685/50) darf, was dem unmittelbar angrenzenden Nachbarn (Haack Flur 685/51) untersagt wird.</u></p> <p><b>Ich beantrage daher, im Bebauungsplan den strittigen Carport in einem Abstand von 5 Meter von der Straße, wie auch beim Nachbarn, festzulegen.“</b></p>	<p>Der Carport besteht bereits. Der Bebauungsplan wurde gemäß des Antrages geändert, so dass der Bestand nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt wird. Damit können künftige Carports und Garagen nur im Abstand von 5 m zur (privaten) Erschließungsfläche hin errichtet werden.</p>
--	---

**Eigentümer: Haak, Hanselmann, G. Marchner, W. Marchner, Zistl vom 27.01.2020:**

<p>„ Alle Eigentümer der vier im Umgriff des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke haben ... gemeinsam beschlossen, folgende</p>	<p>Bezugnehmend auf die diversen Besprechungen des Bauamtes Tutzing am 20.06.2022 mit den Antragstellern wird der</p>
---	---

<p>Richtlinien für den zu erstellenden Bebauungsplan zu beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Höhe Kniestock:</b> 1,80 m</li>   <li>- <b>Dachform:</b> wie Bestand</li> <li>- <b>Dachfirst:</b> wie Bestand</li>   <li>- <b>Dachneigung:</b> wie Bestand, 22° für alle.</li>   <li>- <b>Zwerggiebel:</b> wie im Entwurf BP 101 vorgesehen</li> <li>- <b>Geschosse:</b> 1 + D</li> <li>- <b>GR:</b> wie im Entwurf BP 101 vorgesehen</li> <li>- <b>Baufenster:</b> streichen</li>   <li>- <b>Wintergarten:</b> ja</li>   <li>- <b>Anzahl der Wohneinheiten:</b> keine Angabe, es gilt die Ortsbausatzung</li> </ul>	<p>Bebauungsplan wie folgt geändert:</p> <p>Im ersten Entwurf war bereits ein Kniestock mit 1,80 vorgesehen. Aufgrund der umliegenden Bebauung in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum ohne Versiegelung wird eine Wandhöhe von 6,60 m vorgesehen, so dass neben einem Erd- und Obergeschoß auch ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit Kniestock entstehen kann.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits die Dachform (wie im Bestand der Gebäude) mit einem Satteldach festgesetzt, auch die Hauptfirstrichtung wurde übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 20 – 28 Grad fest. Dieser Spielraum soll beibehalten werden, um den Bauherrn etwas mehr Freiheit bei der Gestaltung Ihrer Häuser zu geben. Es ist nicht sinnvoll, auf Baufenster (wie nachstehend gefordert) zu verzichten, gleichzeitig aber bei der Dachneigung auf jede Alternative zu verzichten.</p> <p>Dies ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Dem Wunsch, auf Baufenster zu verzichten, kann nicht nachgekommen werden: Wie in allen anderen Bebauungsplänen ist die Festsetzung der Baugrenzen notwendig und sinnvoll – für die Grundstückseigentümer, wie auch die Nachbarn. Die Baugrenzen sind von Beginn der Planung im Jahr 2008 Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes.</p> <p>Wintergärten sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Auf jedem Baugrundstück ist das Baufenster so ausgerichtet, dass der Bestand um einen Wintergarten nach Südwesten oder Südosten erweitert werden kann.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden je Bauraum maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Derzeit befindet sich in jedem Bauraum nach Wissen der Gemeinde nur eine Wohneinheit, d.h. der Bebauungsplan bietet ausreichend Möglichkeiten der Nachverdichtung. Aufgrund der Grundstücksgrößen des Bestandes und der fehlenden freien Flächen für die notwendigen Stellplätze etc. ist eine dritte Wohneinheit nicht möglich.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Garagen/Anzahl Stellplätze:</b> keine Angabe, es gilt die Ortsbausatzung</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan gibt es Bauräume für Garagen, Carports oder Stellplätze. Die Anzahl ist nicht festgesetzt. Das Maximum der Garagen etc. ergibt sich jedoch aus der Größe der Bauräume hierfür.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Garagen/Tiefgarage:</b> keine Angabe, es gilt die Ortsbausatzung.</li> </ul>	<p>Die Bauflächen für Garagen/Carports oder Stellplätze sind wie in fast allen Bebauungsplänen für Wohngebäude festgesetzt. Hier wurde überwiegend der Bestand übernommen. Die Festlegung dieser Flächen führt zu mehr Planungssicherheit für die Eigentümer, wie auch für die Nachbarn und bleiben daher Bestandteil des Bebauungsplanes. Tiefgaragen sind für die mit Ein- oder Zweifamilienhäuser bebauten Flächen ohnehin nicht vorgesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abstandsflächen:</b> Regelung in Bay BO Art. 6.</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt. Bis an die Baugrenze kann jeder Bauherr grundsätzlich unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen das Gebäude bauen. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen wie auch zu den Nachbarn entspricht aber grundsätzlich den Mindestvorgaben der BayBO.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anböschung und Aufschüttung entlang Fußweggrenze:</b> erlauben</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan erlaubt bisher allgemein nur Abgrabungen bis 0,25 m. Die Festsetzung wird dahingehend erweitert, dass auch Aufschüttungen in diesem Maß zulässig sind. Ein höheres Maß würde zu ungewollten Geländeänderungen führen. Im Rahmen eines Bauantrages mit Antrag auf Abweichung und entsprechender Begründung können im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt) entsprechend höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen zugelassen werden.</p>

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Herrestraße Nord“ (früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestraße), Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 13.09.2022 und beauftragt die Verwaltung, ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

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

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1**

**„ehem. Andechser Hof“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss**

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 15. Februar 2022 und die schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom Februar 2022 lagen in der Zeit vom 03. Juni 2022 bis einschließlich 06. Juli 2022 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

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

- Bayernwerk AG, keine Rückmeldung

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

- Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 15.06.2022
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 24.06.2022

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

**Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen, Schreiben vom 09.06.2022**

<p>Wie soeben besprochen, erhalten Sie zum o. g. Bebauungsplan nochmals unsere abgegebene Stellungnahme vom 15.07.2019. Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch hinsichtlich der Stellplätze (erforderliche Stellplätze lt. Ermittlung Planungsbüro Leitner (siehe Seite 9 der Begründung ca. 62, nachgewiesen 47 Stellplätze) um Mitteilung, wie und wo die fehlenden 15 Stellplätze nachgewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 15.07.2019 wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderats vom 30.07.2019 behandelt und in der Begründung ergänzt (siehe Beschlussbuchauszug vom 30.07.2019) Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Zeitraum 30.09.2019 – 30. Oktober 2019 hat die Gemeinde Tutzing die Abteilung Verkehrswesen des LRA Starnberg erneut beteiligt und einen Auszug aus der Niederschrift vom 30.07.2019 beigefügt.</p> <p>Die Stellungnahme zu dieser 2. Auslegung beinhaltete nur einen Hinweis darauf, dass die Sichtfelder korrigiert werden sollten. Die</p>
--	--

<p>Des Weiteren ist die Fl. Nr. 620 (Schmiedgasse) im Bebauungsplan als Private Verkehrsfläche dargestellt. Ich darf Sie diesbezüglich um Überprüfung bitten, ob es sich nicht doch um eine Öffentliche Verkehrsfläche handelt?</p>	<p>Sichtfelder werden korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde Tutzing ist deshalb davon ausgegangen, dass die ergänzte Begründung zur Reduzierung der Stellplätze ausreichend beschrieben wurde. In der Stellungnahme zur erneuten Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) bezieht sich das Verkehrswesen nun erneut auf die Reduzierung der Stellplätze und fordert einen Nachweis für die fehlenden Stellplätze. In die Begründung zum Bebauungsplan wird deshalb folgende Ergänzung aufgenommen:</p> <p>„Die Gemeinde Tutzing hält die Anzahl der Stellplätze für ausreichend, da aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV davon auszugehen ist, dass ein wesentlicher Teil der Gäste nicht mit dem PKW anreisen wird. Tagesgäste, Berufstätige und Gäste, die nach dem Einkauf noch die Gaststätte besuchen wollen, finden weitere Stellplätze auf öffentlichem Grund in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Der Bahnhof befindet sich 5 Geh-Minuten und die Bushaltestelle des Linienbusses 2 Geh-Minuten entfernt. Außerdem befindet sich aktuell eine Stellplatzsatzung zur Reduzierung bzw. Ablöse von Stellplätzen für Gastronomiebetriebe im Ortszentrum Tutzing in Aufstellung.“</p> <p>Die Schmiedgasse ist öffentlich gewidmet und wird mit dem dunklen Gelb für öffentliche Verkehrswege eingezeichnet.</p>
---	---

### Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 14.06.2022

<p>Auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See bringt keine weiteren Bedenken, Hinweise oder Anregungen vor.</p>	<p>Die vorangegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung bereits berücksichtigt.</p>
<p>Stellungnahme vom 06.11.2019:</p>	

<p>Die abwassertechnische Erschließung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) der Flurstücke 67 (Hausnummer 25 und 27 „Hauptstraße“) und 68/2 (Hausnummer 3 „Hallberger Allee“) ist durch vorhandene Abwasserkanäle des Abwasserverbandes in der Hallberger Allee gesichert; als weitere Einleitmöglichkeit für Niederschlagswasser bietet sich der im Bereich der Hallberger Allee verrohrte Martelsgraben“ an.</p> <p>Auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Hinweis: Eine Einleitung in den Martelsgraben würde ein vom Grundstückseigentümer zu beantragendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erfordern.</p> <p>Die vorangegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung bereits berücksichtigt.</p>
--	---

**Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 04.07.2022**

<p><i>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, verweist nochmals auf seine denkmalfachliche Stellungnahme vom 17.07.2019.</p> <p>Hier wurde insbesondere ausgeführt, dass es sich bei dem ehemaligen Gasthof Andechser Hof, Hauptstr. 27 / Ecke Hallbergerallee, auf Grund der Veränderungen im Gebäudeinneren zwar nicht um ein Denkmal im Sinne des Art. 1 DSchG handelt, jedoch auf Grund des markanten, weitgehend authentisch erhaltenen Gebäudeäußeren um einen in <b>hohem Maße ortsbildprägenden Bau im entsprechenden Quartiersbereich von Tutzing.</b></p> <p>Im Interesse der <b>authentischen Erhaltung des historischen Ortsbildes von Tutzing wäre eine Erhaltung des primären Baukörpers des historischen Gasthofs Andechser Hof dringend angezeigt.</b></p> <p>Der geplante Neubau des Gebäudes kann keinesfalls ein ebenbürtiger Ersatz für den historischen Baubestand sein und würde</p>	<p>Die Anregungen und Einwendungen des BLfD sowie die in Teilen davon abweichende Sicht der Gemeinde wurden bereits in den letzten Abwägungen ausführlich erörtert.</p>
--	---

<p>somit zu einer weiteren Schwächung des authentischen historischen Ortsbildes von Tutzing führen.</p> <p><i>Bodendenkmalpflegerische Belange:</i></p> <p>Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollständig berücksichtigt.</p>	
--	--

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 04.07.2022**

<p>Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p><i>1. Wasserversorgung</i></p> <p>Außer der Wassergewinnungsanlage Pfaffenberg steht der Gemeinde Tutzing als Unternehmerin der Trinkwasserversorgung zur Deckung des Wasserbedarfs die Wassergewinnungsanlage Kerschlach mit den Brunnen I und III Kerschlach im Gemeindegebiet Pähl, Landkreis Weilheim-Schongau, zur Verfügung.</p> <p>Die Brunnen I, II und III Wieling innerhalb des nicht schützbares Gewinnungsgebietes Wielinger Becken dürfen lediglich in einer unausweichlichen Notsituation (insbesondere zur Kompensation bei unvorhersehbarem Ausfall anderer Gewinnungsanlagen) zu einer Wasserförderung entsprechend der zur Kompensation erforderlich werdenden Entnahmemenge verwendet werden.</p> <p>Aus den zur Verfügung stehenden Wassergewinnungsanlagen Pfaffenberg und Kerschlach dürfen gem. Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 07.07.2021 insgesamt 700.000 m<sup>3</sup>/a entnommen werden. Die Jahresentnahmemenge lag in den Jahren 2016 bis 2020 zwischen 597.000 m<sup>3</sup>/a und 634.000 m<sup>3</sup>/a und im Mittel bei rund 617.000 m<sup>3</sup>/a. Es stehen somit ausreichend Reserven für die Wasserversorgung zur Verfügung. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.</p> <p>Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet</p>	<p>Wasserversorgung:</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung ist unter Punkt 10 Hinweise abgehandelt.</p> <p>Niederschlagswasser:</p>
---	--

sind.

## 2. Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Die Sickertests 1 und 2 vom 17.08.2019 haben einen kf Wert von  $1,33 \times 10^{-5}$  und  $1,66 \times 10^{-5}$  ergeben, die Versickerung ist daher auf dem Grundstück möglich. Als Versickerungsfläche mit Muldenversickerung, Rigolen und Retentionsflächen wird die Grünfläche im Süden des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Die Berechnung der Dimensionierung des Rigolensystems und das generelle Entwässerungskonzept wird im Bauantrag eingereicht. Auf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Martelsgraben soll möglichst verzichtet werden.

Auf den rechnerischen Überflutungsnachweis kann mit aufschiebender Wirkung verzichtet werden, da die Gemeinde Tutzing ein Starkniederschlagskonzept aufstellt. Grundlegende Erkenntnisse werden in die zukünftigen Bebauungspläne übernommen.

Die Festsetzung von Flächen für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erfolgt auf der Grünfläche im Süden des Planungsgebietes. Der rechnerische Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Vorschlag für Festsetzungen

**„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“**

Sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird, ist zusätzlich festzusetzen:

**„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“**

**„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“**

**„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“**

**„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“**

**„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“**

Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht

Die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Oberflächenbefestigung werden übernommen.

Die Anregungen werden unter den Hinweisen zum Thema Niederschlagswasser übernommen

nachgewiesen werden kann, ist zusätzlich festzusetzen:

**„Niederschlagswasser, welches nicht versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in den Martelsgraben oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“**

**Rückstausicherung:**

**„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“**

**„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische**

Die Hinweise zur Unterhaltung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser, zur Einleitung in oberirdische Gewässer, zur Bemessung und Gestaltung von Behandlungsanlagen von verschmutztem Niederschlagswasser und Dränanlagen werden übernommen.

**Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“**

**„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“**

**„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“**

Unter den Hinweisen wird weiterhin aufgenommen:  
Niederschlags- und Schmutzwasser:

1. Es sind ausreichend Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser und für Dachflächenwasser vorzusehen.
2. Anfallendes Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
3. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Zur Sicherung der Erschließung in Bezug auf die Abführung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind die Grundstücke an den Schmutzwasserkanal bzw. den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See anzuschließen. Soweit Grundstücke im Plangebiet nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße mit verlegtem Schmutzwasserkanal bzw. Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See anliegen, hat der Bauwerber für den Anschluss an die entsprechenden Kanäle des Abwasserverbandes Sorge zu tragen. Dies gilt auch für die dingliche Sicherung entsprechender Leitungen bei der Inanspruchnahme fremder Grundstücke. Ist beabsichtigt Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern, hat der Bewerber zuvor die Zulässigkeit einer entsprechenden Versickerung gegenüber dem Landratsamt Starnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim

	<p>nachzuweisen. Anfallendes Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Starnberg See einzuleiten. Niederschlags-, Drain- und Trinkwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes eingeleitet werden. Wird im Zuge der Baumaßnahmen Quell- oder Schichtenwasser angetroffen, darf diese Wasser nicht in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See eingeleitet werden. In diesem Fall ist unverzüglich unter Vorlage eines Entwässerungskonzeptes das Wasserwirtschaftsamt Weilheim einzuschalten und der Bau solange zu unterbrechen, bis die erforderlichen wasserrechtlichen wie auch zivilrechtlichen (etwaigen Grunddienstbarkeiten) Genehmigungen zur Ableitung dieses Wassers erteilt sind.</p> <p>4. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.</p> <p>5. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und hierdurch zu besorgender Schäden müssen Keller, Tiefgaragen oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch ein Fachgutachten festzustellenden Umfang zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.</p>
--	---

<p>1. In der Begründung ist auf Seite 5, 3. Absatz, erster Satz, die Bezeichnung „MI ... § 6...“ zu streichen, da mit dem Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt werden soll. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.</p> <p>2. Das Planzeichen III. 4.2 ist in der Planzeichnung wegen fehlender Farbgebung nicht ersichtlich.</p>	<p>Der betreffende Satz in der Begründung wird korrigiert, die Bezeichnung „MI ...§6 ...“ gestrichen.</p> <p>Das Planzeichen III. 4.2 wird in der Planzeichnung verdeutlicht.</p>
--	---

**Landratsamt Starnberg, Tech. Umweltschutz / Immissionsschutz, Schreiben vom 22.07.2022 (Nachfrist)**

<p>1. Die schalltechnische Untersuchung des Akustikbüros Becker &amp; Partner wurde überarbeitet und in der Fassung vom 15.02.2022 (Bericht Nr.: ABP19/905-C1F) den Planunterlagen beigelegt. Im Wesentlichen wurde die Untersuchung an die aktuelle Planung (Durchführung von Veranstaltungen mit musikalischer Beschallung in der Gaststätte Andechser Hof, Nutzung des Biergartens nach der Bayerischen Biergartenverordnung) angepasst sowie noch die Auswirkungen der Verkehrslärmemissionen der Hauptstraße auf das Plangebiet untersucht. Die Berechnungsansätze scheinen im Wesentlichen plausibel. Zu folgenden Punkten wird der Gemeinde empfohlen, das Gutachten ergänzen zu lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der Gaststätte Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung (einwirkenden Geräusche aller Gewerbebetriebe) einzuhalten. Da-her ist die Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Gemäß Nr. 3.2.1 darf jedoch die Genehmigung einer Anlage nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung durch die Anlage den Immissionsrichtwert um 6 dB(A)</li> </ul>	<p>Der betreffende Satz in der Begründung wird korrigiert, die Bezeichnung „MI ...§6 ...“ gestrichen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung des Akustikbüros Becker &amp; Partner wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet bzw. ergänzt.</p>
---	---

unterschreitet.

In der Tageszeit ist das für alle maßgeblichen Immissionsorte der Fall. Nachts allerdings wird an den Immissionsorten 8, 9, 10 und 14 das 6 dB-Kriterium der TA Lärm nicht erfüllt (vgl. Tabelle 14 auf Seite 39). Für diese Immissionsorte ist die Vorbelastung daher genauer zu betrachten. Auf Seite 50 der schalltechnischen Untersuchung wird diese Betrachtung nur für die Immissionspunkte 10 und 14 durchgeführt. Es fehlt eine Aussage zu den Immissionspunkten 8 und 9. Weiterhin fehlt die graphische Darstellung, auf die sich der Text bezieht, so dass die Aussage nicht nachvollziehbar ist.

- Verkehrslärm  
Hinsichtlich der Darstellung der Immissionspegel des Verkehrslärms fehlt eine graphische Darstellung, die alleinige tabellarische Darstellung (Tabellen 16.1, 16.2, 17.1 und 17.2) ist unübersichtlich. Die Nummerierung der Häuser und die einzelnen Immissionspunkte sind nicht eindeutig nachvollziehbar (wo z.B. ist Haus 4?).

2.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind Maßnahmen erforderlich, die als Berechnungsansätze bereits in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen sind. Im Bebauungsplan ist nur die Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Der Gemeinde wird empfohlen, folgende Festsetzungen aufzunehmen:

- Nr. 6.4 sollte um folgenden Passus ergänzt werden: „Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einem Sektional- oder Rolltor zu versehen, das dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Das Schalldämm-Maß des Tores muss mindestens 10 dB(A) betragen. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.“
- Unter Nr. 6.5.1 sollte noch folgender

Die vorgeschlagenen Passagen werden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den B-Plan übernommen.

Passus angefügt werden: „Hinweis: Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.“ Alternativ kann dieser Passus auch unter Punkt 19 der Hinweise aufgenommen werden.

- Nr. 6.5.3 sollte wie folgt ergänzt werden: „Die Wandhöhe des Carports muss mindestens 2,2 m betragen. Die Ausführung muss fugendicht sein.“
- Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 14.11.2019 empfohlen, sollte hinsichtlich des Lüftungsaggregats folgende Festsetzung aufgenommen werden: „Das außen liegende Aggregat der Lüftungsanlage darf eine Gesamtschalleistung von 76,0 dB(A) nicht überschreiten und ist auf der westlichen Dachfläche des Gaststättengebäudes entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Becker & Partner (ABP 19/905-C1A vom Juni 2019, Revision September 2019) zu positionieren. Abweichungen sind möglich, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird. Hinweis: Da im Dachgeschoss des Gaststättengebäudes Wohnnutzung geplant ist, wird dringend empfohlen, vor Anschaffung des Aggregates auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Immissionsorten zu prüfen.“
- Da jetzt doch Veranstaltungen mit Musikdarbietungen im Saal möglich sein sollen, sollte noch folgende Festsetzung aufgenommen werden: Auf der Grundlage von Art. 58. Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Fensterkonstruktionen des Sitzungssaals müssen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Das Schalldämm-Maß muss mindestens 42 dB(A) betragen.“

Weitere Maßnahmen müssen in der Baugenehmigung umgesetzt werden. Gemäß Art. 2 Abs.4 Nr. 8 BayBO sind Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen Sonderbauten, für die die Genehmigungsfreistellung nicht gilt. Die Errichtung,

Der Anregung wird gefolgt. Auf der Grundlage von Art. 58 Abs. 1 Satz i.V.m. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung von Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO auf das Gaststättengebäude Andechser Hof nebst Biergarten ausgeschlossen.

<p>Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist jedoch gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO – bei Einhaltung der darin genannten Vorgaben - genehmigungsfrei gestellt. In diesem Fall hat das Bauamt des Landratsamts Starnberg keine Möglichkeit, notwendige Anforderungen wie z.B. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Falls geringere Gastplätzahlen möglich sind und eine Genehmigungsfreistellung nicht sicher auszuschließen ist, wird der Gemeinde empfohlen, die Möglichkeit nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO auszuschöpfen und das Genehmigungsfreistellungsverfahren auszuschließen.</p> <p>3. Der Hinweis Nr. 19.2 ist an die aktuelle Planung anzupassen. Im Tagungsraum (Sitzungssaal) sind mittlerweile Veranstaltungen mit Musikdarbietungen zugelassen (vgl. schalltechnische Untersuchung).</p> <p>4. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Betrieb des Biergartens auf der Grundlage der Bayerischen Biergartenverordnung nur zulässig ist, wenn die dort genannten Kriterien erfüllt werden. Im Wesentlichen ist das der Gartencharakter (dürfte aufgrund der zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume erfüllt sein) und die Möglichkeit der Gäste, eigene Speisen zum Verzehr mitzubringen. Zur Information des Bauwerbers wird der Gemeinde empfohlen, den Hinweis Nr. 19.3 entsprechend zu ergänzen.</p> <p>5. Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Darstellung der Parkplatzsituation auf S. 9 fehlen die 6 Stellplätze westlich von Haus 2 und 3.</li> <li>• Zum besseren Verständnis wird empfohlen, in der Begründung, Punkt B.4, hinter die Überschrift „Passiver Schallschutz“ noch den Passus „gegenüber der Verkehrslärmimmissionen durch die</li> </ul>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend den Anregungen ergänzt; die Darstellung der Parkplatzsituation auf S. 9 wird vervollständigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	---

<p>Hauptstraße (St 2063)“ anzufügen und vor dem Absatz „Carport“ die Überschrift „Schallschutz der benachbarten Immissionsorte gegenüber der Gaststätte und des Biergartens“ einzufügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Absatz 6 muss es heißen: „An den im Bild 18 ...“. In Absatz 7 muss hinter „... ein Schallgutachten“ noch das Wort „erstellt“ eingefügt werden.</li> </ul>	
--	--

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

**Rechtsanwälte Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner,  
Schreiben vom 06.07.2022**

<p>1. Zunächst erlauben wir uns unter Wiedergabe der Vorbemerkung des zwischen der Gemeinde Tutzing und unseren Mandanten am 15./23.03.2019 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags auf die dort für den Teilbebauungsplan 4.1 beschriebenen, städtebaulichen Ziele wie folgt hinzuweisen:</p> <p>In der Vorbemerkung heißt es:</p> <p><i>„ ... Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durch die von der Gemeinde Tutzing beauftragten Planer Prof. Florian Burgstaller/Frau Monika Treiber soll für den Abbruch des Bestandsgebäudes und einen Neubau etwas abgerückt von der Hauptstraße die Verlegung des Seitenflügels in Richtung Westen, die Erhaltung des Biergartens zur Hauptstraße hin, die Verschiebung des rückwärtigen Gebäudes in Richtung Schmiedgasse, die Nutzung des Erdgeschosses des Neubaus als Gaststätte sowie der Restgeschosse und des rückwärtigen Bereichs als Mitarbeiterwohnungen, Wohnungen und Gewerbe, Ferienwohnungen sowie eine Tiefgarage vorsehen. Die Eheleute Georg und Kornelia Schuster sind Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 67 der Gemarkung Tutzing. Die Entwicklung des beabsichtigten</i></p>	
---	--

*Bauquartiers auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Tutzing vom 05. Februar 2019 soll in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Tutzing und den Grundstückseigentümern erfolgen. ... "*

Festzuhalten ist, dass der derzeit ausliegende, überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung in der Fassung vom 15.02.2022 weder in enger Zusammenarbeit mit unseren Mandanten als Grundstückseigentümer erarbeitet wurde. Noch wird mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.02.2022 ein Bebauungs- und Nutzungskonzept verfolgt, welches in Vereinbarung mit dem von unseren Mandanten verfolgten Nutzungen steht.

Klarzustellen ist auch, dass unsere Mandanten weiterhin, dies mit aktueller Unterstützung eines Investors, beabsichtigen, innerhalb des geplanten Neubaus eine Gaststättennutzung nebst Außengastronomie bzw. Biergarten umzusetzen und zu verwirklichen. Die ursprünglichen Pacht- und Mietinteressenten sind bekanntlich abgesprungen. Die Umsetzbarkeit des Gesamtvorhabens zur Wiederbelebung des Anwesens in dieser zentralen Lage an der Hauptstraße setzt mithin voraus, dass, wie ursprünglich vorgesehen, der Gebäudebestand im Übrigen einer mischgebietstypischen Nutzung und mithin ohne Einschränkung auf einen bestimmten Nutzerkreis (Stichwort: "Mitarbeiterwohnungen" bezüglich Haus 1) zugeführt werden kann.

3.  
Dies vorangestellt werden gegen den

Nr. 6.1 des Städtebauliche Vertrages vom 15./23.3.2019 legt ausdrücklich und mit Bindungswirkung für die Vertragsparteien fest, dass der Vertrag die Gemeinde nicht in ihrer Planungshoheit beschränkt: „Die Gemeinde wird insbesondere nicht dazu verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen, bzw. den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Gemeinde kann das Aufstellungsverfahren jederzeit einstellen oder das Verfahren mit einem anderen Ergebnis zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen gegen die Gemeinde führt“. Der Abschluss der Vereinbarung enthält nach Nr. 6.2 keine Garantie für ein Zustandekommen der (soweit erforderlich) Flächennutzungsplanänderung oder eines Bebauungsplans, auch nicht der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78, Teilbebauungsplan Nr. 4.1 mit dem in der Vorbemerkung genannten Inhalt. Im Übrigen wird auf Nr. 6 des Vertrages verwiesen.

Aus welchen Gründen der Einwendungsführer den Abschluss des im 1. Städtebaulichen Vertrag vorgesehenen 2. Städtebaulichen Vertrages verweigert hat, ist für das Planaufstellungsverfahren ohne Bedeutung.

Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.02.2022 folgende Bedenken und Einwendungen erhoben:

3.1. Teilbebauungsplan 4.1 als Teil/Bestandteil der Ortskernplanungen:

Gemäß den Ausführungen im Begründungsentwurf hat der Gemeinderat bereits am 22.03.2012 den Beschluss gefasst, für das Tutzinger Ortszentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Teilbebauungsplan 4.1 stellt einen Bestandteil dieser Gesamtplanung dar und befindet sich innerhalb der gewachsenen Innerortsstruktur mit gemischt genutzten Gebäuden, die zum Großteil im Erdgeschoss gewerblich und in den darüberliegenden Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt werden.

Auch das Grundstück FI. Nr. 67 ist mit seiner Lage an der Hauptstraße im Ortskern eingebettet in eine Mischnutzungsstruktur, die einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO entspricht.

Soweit ersichtlich, sind, ausgenommen des vorliegenden Planungsumgriffs, die Ausweisung von urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO nicht Inhalt und Gegenstand der von der Gemeinde für den Ortskern verfolgten Planungsziele. Für die nördlich der Hallberger Allee sowie östlich der Hauptstraße befindlichen Bebauungsbereiche befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung (Nr. 70 sowie die Teilbebauungspläne 1.1, 3.1 und 5 der Nr. 78), die Mischgebiete festsetzen.

3.2. Ausweisung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO:

Kein Einverständnis besteht seitens unserer Mandanten mit der Ausweisung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO mit der beabsichtigten Festsetzung unter Ziffer III.1.1, nach der für das Haus 1, mithin innerhalb des Bauraums für das neue Gaststättenanwesen, die zulässige Nutzung in den Obergeschossen ausschließlich auf Mitarbeiterwohnungen beschränkt werden soll.

Aus der von dem Einwendungsführer behaupteten gesamten innerörtlichen Struktur der Gemeinde Tutzing als Mischgebiet ergibt sich ebenso wenig eine Direktive, die die gemeindliche Planungshoheit in Bezug auf das Plangebiet zu einer Ausweisung als Mischgebiet zwingt und die Ausweisung des Plangebiets als Urbanes Gebiet verbietet

Der Vorhalt, dass der Entwurf des Bebauungsplans, der nach Auffassung der Einwendung die Nutzung im Obergeschoß des Gaststättengebäudes als frei verfügbaren Wohnraum nicht zulässt, stellt die beabsichtigte Ausweisung des Plangebiets als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO nicht in Frage. Im Plangebiet sollen alle in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sein. Nach § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO muß die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Im Bebauungsplan wird die Regelung unter Nr. III 1.1 ersetzt durch die Ausweisung der

Die Nutzung ausschließlich für Mitarbeiterwohnen in sämtlichen Obergeschossen geht nicht nur an dem durch die Gaststättennutzung ausgelösten Bedarf vorbei. Die Einschränkung ausschließlich auf Mitarbeiterwohnen stellt auch eine erhebliche Nutzungs- und Eigentumseinschränkung sowie Einschränkung bestehenden Baurechts dar. Städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der Nutzung der Obergeschosse ausschließlich auf Mitarbeiterwohnen rechtfertigen könnten, sind in keiner Weise ersichtlich.

Der gesamte Ortskern Tutzing ist misch- bzw. kerngebietstypisch geprägt durch im Erdgeschoss befindliche gewerbliche oder gastronomische Nutzungen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Dementsprechend ist beispielsweise für den weiteren derzeit in Aufstellung befindlichen Planungsbereich "Ortszentrum Bebauungsplan Nr. 78, Teil-BPlan Nr. 1.1, gemäß dem Planentwurf für das Anwesen mit der Haus Nr. 39 ein Nutzungsmix, wie entlang der Hauptstraße typisch, vorgesehen und zwar mit einer im Erdgeschoss des Vorgebäudes befindlichen gewerblichen/gastronomischen Nutzung und im Übrigen mit Wohnnutzung (geplante Wohnungsanzahl von 22 mit unterschiedlichem Flächengrößenmix).

Namens und im Auftrag unserer Mandanten wird daher beantragt, die  
Nutzungseinschränkung ausschließlich für Mitarbeiterwohnungen entfallen zu lassen, um entsprechend der bisher mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele auch die Obergeschosse des neuen Gaststättenanwesens ohne Nutzungseinschränkungen und damit einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur für Wohnzwecke jeglicher Art und für mischgebietsverträgliches Gewerbe zuzuführen.

In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass, soweit die Festsetzung eines urbanen Gebiets mit der Einschränkung der Nutzung der Obergeschosse auf Mitarbeiterwohnungen auf immissionsschutzfachliche Erwägungen gestützt werden sollte,

Fläche für den Andechser Hof nebst Biergarten zur ausschließlich folgenden Nutzung ersetzt „ Schank- und Speisenuzung mit Biergarten und Beherbergung.“

Mitarbeiterwohnungen nicht weniger schutzwürdig sind als betriebsunabhängige Wohnnutzungen. Auch Mitarbeiterwohnungen sind Dauerwohnungen, die dem gleichen Schutzbedürfnis unterliegen, als würden sie durch sonstige, gaststättenbetriebsfremde Personen genutzt werden.

Auch kann der schalltechnischen Untersuchung des Gutachtens des Akustikbüros Becker & Partner vom Juni 2019, zuletzt aktualisiert im Februar 2022, nicht entnommen werden, dass ein Nebeneinander von Gaststättennutzung und Wohnnutzung etwa unvereinbar wäre. Insoweit darf auf die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens insbesondere zum passiven Schallschutz hingewiesen werden.

### 3.3. Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhenentwicklung):

Nach den beabsichtigten Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhenentwicklung und den Erläuterungen im Begründungsenwurf mit den Planungsskizzen des Prof. Florian Burgstaller, soll der Gebäudeneubau eine nur zweigeschossige Höhenentwicklung nebst ausgebautem Dachgeschoss erhalten.

Es ist bereits nicht verständlich, dass in der unmittelbar näheren Umgebung des Andechser Hofes, und zwar nur drei Anwesen weiter im Süden, mit dem Anwesen Hauptstraße 19 aktuell ein Neubauvorhaben mit einer Höhenentwicklung von drei Regelgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss umgesetzt wird, unsere Mandanten hingegen auf die Bestandshöhen des ehemaligen Andechser Hofes beschränkt werden sollen. Die vorgesehene zulässige Wandhöhenentwicklung von 7,60 m liegt auf der Nordostseite sogar unterhalb der Bestands-Wandhöhe von 8,18 m.

Zur Verdeutlichung des derzeit in Fertigstellung befindlichen Bauvorhabens Hauptstraße 19 legen wir hiermit drei Lichtbilder vor.

Lichtbilder Anwesen Hauptstraße 19 (3)

Der Einwendungsführer kann keinen rechtlich für den Plangeber verbindlichen Belang angeben, der den Plangeber verpflichtet, die im Planentwurf vorgesehenen Wandhöhen zu erhöhen. Die vom Einwendungsführer aus offenkundigen Gründen angestrebte Erhöhung vermietbarer oder verkaufbarer zu Wohnzwecken vorgesehenen Flächen stellt keinen derartigen in der Abwägung erheblichen Belang dar und gerät zudem mit den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielen in Konflikt.

Die städtebauliche Konzeption basiert – sowohl in ortsgestalterischer als auch in planungsrechtlicher Hinsicht - auf dem Bezug zum bestehenden, ortsbildprägenden Ensemble „Andechser Hof“, bestehend aus Haupthaus, Anbau / Nebengebäude und Rückgebäude. Auch ein - aus bautechnischen Erwägungen notwendiger – Neubau sollte dieses Ensemble im Grundsatz fortschreiben und den vorhandenen Maßstab, die Gliederung sowie die Abstufung der baulichen Volumina übernehmen.

Ein wesentliches Abweichen von den vorhandenen Kubaturen und Gebäudehöhen – beispielsweise durch das Zusammenfügen zu einem durchgehenden Baukörper und / oder die Anhebung der zulässigen Wand- und Firsthöhen würde dieser Konzeption widersprechen – und damit auch dem Rahmenplan zuwiderlaufen (s. auch Ziff. A1 der Begründung, u.a. den Hinweis auf „Maßstäblichkeit / Besonderheiten der

## Anlage 1

Des Weiteren beziehen wir uns auf die aktuellen Planungen zur Hauptstraße 39 im zentralen Ortskernbereich weiter nördlich. Auch hier soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Baurecht für eine Neubebauung für Gebäude mit drei Regelgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss geschaffen werden. In den Planungsunterlagen zu der Neubebauung des Anwesens Hauptstraße 39, Teil-Bebauungsplan Nr. 1.1 wird eine Gebäudehöhe von rund 13,40 m beschrieben.

Schließlich dürfen wir für die in der näheren Umgebung bereits vorhandene dreigeschossige Höhenentwicklung zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss auf die benachbarten und gegenüberliegenden Anwesen entlang Hauptstraße verweisen.

Unsere Mandanten haben durch das Vermessungsbüro Bibl zu den Bestandshöhen entlang der Hauptstraße ein Aufmaß erstellen lassen.

Aufmaß Vermessungsbüro Bibl vom 21.06.2022  
Anlage 2  
Zusatzblatt für Anwesen Hauptstraße 26  
Anlage 3

Demgemäß weist u. a. der direkt am Gehweg der Hauptstraße positionierte dreigeschossige Neubau auf Anwesen Hauptstraße 19 eine Wandhöhe von rund 9,00 m und eine Traufhöhe von rund 11,40 m auf. Das dem Anwesen unserer Mandanten gegenüberliegende Gebäude Hauptstraße 26 verfügt gemäß Aufmaß über eine Wandhöhe von 9,37 m und eine Firsthöhe von 12,52 m.

Seitens unserer Mandanten wird daher beantragt, für die Neubebauung des Anwesens Andechser Hof ebenfalls die bereits ortsbildprägende, dreigeschossige Höhenentwicklung zuzulassen, um den geplanten Neubau des Gaststättenanwesens mit einer Geschossigkeit EG, 1. OG, 2. OG zuzüglich ausbaufähigem DG ausbilden zu können.

Ortsstruktur“ sowie „ortstypische Architekturelemente, Dachformen, Details“.) Auch der Erhalt von wichtigen, die Ortsstruktur prägenden Freiräumen ist ein städtebauliches Ziel des Rahmenplans. Der heutige Biergarten besitzt insofern prägende Wirkung und findet sich in der vorhandenen Größe, wenn auch in Richtung der neu gestalteten Hauptstraße verlagert, im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans wieder.

Das zum Vergleich angeführte Gebäude Hauptstraße 19 hat III Geschosse ohne Dachausbau; die Firsthöhe ist durch die flache Dachneigung minimiert. Sie liegt damit unter dem im Bebauungsplan zulässigen Maß von 12,0 m. Zudem steht dieses Gebäude am südlichen Beginn der innerörtlich geprägten Hauptstraße und übernimmt damit die optische Funktion des Ortseingangs. Somit ist die Dreigeschossigkeit dort städtebaulich begründet, jedoch nicht übertragbar auf die Situation des Andechser Hofes.

Ebenso verhält es sich mit den erwähnten Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auch diese sind, als Teil einer historischen, in den 1970er Jahren ergänzten Straßenrandbebauung nicht als Referenzen zu übertragen.

Die Planung an der Hauptstraße 39 (Bebauungsplan 78 Teil 1) steht in keinem erkennbaren visuellen Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan und kann insofern nicht als beispielgebend herangezogen werden. Zudem folgt auch diese Konzeption dem Rahmenplan, indem der höhere Baukörper im Zuge einer Platzbildung von der Straßenkante zurückspringt und nur zwei niedrigere, zweigeschossige Seitenflügel die Straßenflucht markieren.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Ziel der Gemeinde eben nicht in einer Vereinheitlichung der Gebäudehöhen und -kubaturen entlang der Hauptstraße liegt, sondern im Erhalt und der Weiterentwicklung der prägenden städtebaulichen Situationen in ihrer jeweiligen Besonderheit und Unterschiedlichkeit. Dies gilt analog auch für das Rückgebäude

In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass für die geplante Gaststättennutzung der Dachraum auch zur Unterbringung der technischen Anlagen, insbesondere der Entlüftungseinrichtungen, benötigt wird.

Da der Nachbarbestand an der Hallbergerallee (Haus 3) eine zulässige Höhenentwicklung von WH 8,0 aufweist, ist bezüglich des rückwärtigen Bauraums für das Haus 2 zudem nicht ersichtlich, welche städtebaulichen Gründe vorliegen sollen, die unseren Mandanten eine entsprechende Höhenentwicklung nicht ebenfalls ermöglichen sollen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Schmiedgasse im Westen zu dem Bauraum von Haus 2 einen Höhenunterschied von circa 2,00 m aufweist und daher die Wandhöhe von 7,50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt auf der Westseite nicht ausgeschöpft werden könnte. Auch an der Schmiedgasse sind u.a. mit dem Bestandsanwesen Hallbergerallee 5 Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden, die eine Begrenzung auf eine Wandhöhe bzw. Firsthöhe von 7,5 m bzw. 10,5 m nicht rechtfertigen.

#### 3.4. Bebauungs- und Nutzungskonzept unserer Mandanten

Unsere Mandanten haben bereits im Jahre 2019 vom ortsansässigen Planungsbüro Anton Leitner einen Bebauungsvorschlag mit einem Nutzungskonzept ausarbeiten lassen, welches als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dienen sollte.

Der derzeit ausliegende, überarbeitete Bebauungsplanentwurf, der eine erhebliche Einschränkung bestehenden Baurechts beinhaltet und zudem eine Beschränkung mischgebietstypischer Nutzungen verfolgt, hat sich von dem ursprünglich verfolgten Planungskonzept weit entfernt.

In Zusammenarbeit mit einem weiteren Planungsbüro haben unsere Mandanten jüngst ein nochmals überarbeitetes Bebauungskonzept entwickelt. Das Konzept sieht zur Lärmabschirmung der

(Haus 2). Auch dieses soll seine „Rolle“ als untergeordnetes Rückgebäude im Ensemble Andechser Hof beibehalten.

geplanten Wohnräume in dem neuen Gaststättenanwesen zu dem Außengastronomiebereich bzw. der Biergartenfläche orientierte Hauszugänge (Laubengänge) vor. Hierdurch können die Wohnräume lärmabgewandt mit entsprechender Grundrissorientierung ausgebildet werden.

Wir überlassen anliegend das von unseren Mandanten entwickelte Bebauungskonzept, welches einen insgesamt dreiflügeligen Neubau vorsieht.

Entwurf (neu) Andechser Hof  
Anlage 4

Der Entwurf nimmt den Bauraum des Hauses 1 auf und erweitert diesen in Richtung Westen unter Verbindung mit dem Haus 2. Innerhalb dieses vergrößerten Bauraums können ebenfalls gemischte Nutzungen umgesetzt werden. Insbesondere bietet sich das Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen, die darüberliegenden Obergeschosse für Wohnungen an.

Die Verbindung der beiden Häuser zu einem Baukörper hat in schalltechnischer Hinsicht zudem den Vorteil, dass Lärm aus dem nördlichen Bereich des neuen Gaststättenanwesens gegenüber dem südlichen Anwesen Haus 23 abgeschirmt wird.

Basierend auf dem Entwurf unserer Mandanten wird daher hiermit beantragt, den Bauraum für die Gebäude auf den Bereich zwischen den Häusern 1 und 2 zu erweitern und die zulässige Grundfläche entsprechend zu erhöhen, um gemäß dem Entwurf ein einheitliches Gebäude oder alternativ einen Verbindungsbau zur Lärmabschirmung umsetzen zu können.

### 3.5. Immissionsschutz in der Planung

Was die immissionsschutzfachliche Bewertung, mithin das Gutachten des Akustikbüros Becker & Partner vom Juni 2019, zuletzt aktualisiert im Februar 2022, betrifft, ist hinsichtlich der Ausführungen zur Außengastronomie nicht nachvollziehbar, dass auf eine Außengastronomie im Sinne der Bayerischen Biergartenverordnung

Das beigefügte, alternative Bebauungs- und Nutzungskonzept steht im Widerspruch zu den oben beschriebenen Kriterien und Zielen. Insofern werden die beantragten Veränderungen der derzeitigen Konzeption abgelehnt.

Die Absichten des Einwendungsführers zur Nutzung der Außenfläche, auch zur Fortführung des seit langer Zeit in Zusammenhang mit dem Andechser Hof betriebenen Biergartens, widersprechen den

<p>hingewiesen wird.</p> <p>Zu keiner Zeit beinhaltete die Planung unseren Mandanten, einen „klassischen“ Biergarten im Sinne der Bayerischen Biergartenverordnung zu betreiben. Auch wenn die Außen- bzw. Biergartenflächen aufgrund des Baumbestands und der neu zu pflanzenden Bäume einen Gartencharakter aufweisen, würde die Beurteilung nach der Bayerischen Biergartenverordnung voraussetzen, dass die Möglichkeit besteht, mitgebrachte eigene Speisen und Brotzeiten auf den ausgewiesenen Biergartenflächen zu verzehren.</p> <p>Weder der ehemalige Wirtsgarten der Brauerei Andechs wurde als Selbstbedienungsbiergarten betrieben, noch ist diese Betriebsform durch unsere Mandanten beabsichtigt, zumal die Außenflächen insgesamt zu wenig umfangreich sind, um als Selbstbedienungsgarten betrieben werden zu können. Der Bauraum für einen Pavillon innerhalb der ausgewiesenen Biergartenflächen wäre nur groß genug, um insbesondere bei größerem Besucherandrang Getränke ausschenken zu können.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die direkt am Haus angrenzenden Terrassenflächen eines künftigen Gaststättenbetriebs schon organisatorisch nicht in einer Selbstbedienungsform betrieben werden könnten.</p> <p>Es wird daher beantragt, dass bei der Planung Berücksichtigung findet, dass die ausgewiesenen Terrassenflächen im Bereich des "Biergartens" gemäß Festsetzung Ziffer III.2.1.3 keine Außengastronomie bzw. Biergastronomie im Sinne der Bayerischen Biergartenverordnung darstellt.</p> <p><b>3.6. Freiflächen</b></p> <p>Seitens unserer Mandanten besteht kein Einverständnis damit, dass auf der privaten Grundstücksfläche Fl. Nr. 67 entlang der nördlichen Grenze hin zur Hallbergerallee Flächen für öffentliche Stellplätze gemäß Festsetzung Ziffer III 3.6 ausgewiesen</p>	<p>mit der Bauleitplanung von der Gemeinde verfolgten Planungszielen.</p> <p>Auf das Betriebskonzept des Einwendungsführers kommt es im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele der Gemeinde nicht an.</p> <p>An der Planung wird im Hinblick auf den vom Vorhaben, namentlich auch durch den Betrieb des Andechser Hofes ausgelösten Stellplatzbedarf festgehalten. Auch insoweit sind die Planungswünsche, die Absichten und ein etwaiges Nutzungskonzept des Einwendungsführers nicht geeignet, einen rechtlich geschützten Belang des Einwendungsführers darzutun, dem die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6,7 BauGB den Vorrang vor anderen, für die Planung sprechenden Belangen geben müsste.</p>
---	---

werden sollen. Öffentliche Stellplätze sind in diesem Bereich bislang nicht vorhanden. Die geplante Ausweisung öffentlicher Stellplätze auf den Eigentumsflächen unserer Mandanten stellt damit einen erheblichen Eingriff in privates Eigentum dar. Mit der Schaffung öffentlicher Stellplätze und der hierfür erforderlichen Flächenabtretung an die Gemeinde sind unsere Mandanten nicht einverstanden.

Die Flächen auf der Nordseite werden für das eigene Neubauvorhaben benötigt. Nach den Vorstellungen unserer Mandanten sollen entlang der Hallbergeralle Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl sowie zwei Behindertenstellplätze geschaffen werden. Zudem ist die Ausbildung einer Spielplatzfläche geplant, die für Besucher mit Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, zur Verfügung stehen soll (vgl. Entwurf (neu) Andechser Hof - Anlage 4).

Namens und im Auftrag unserer Mandanten wird daher beantragt, die öffentlichen Stellplatzflächen entfallen zu lassen und den Bebauungsplanentwurf gemäß den Nutzungsvorstellungen unserer Mandanten entsprechend abzuändern.

### 3. 7. Überbaubare Grundstücksflächen/Tiefgaragenbauraum:

Um das unmittelbar südlich angrenzende Wohnanwesen Hauptstraße 23 insbesondere vom Gaststättenlärm abzuschirmen, wird, wie bereits ausgeführt, beantragt, die überbaubaren Grundstücksflächen auch auf die Grundstücksbereiche zwischen den Bauräumen für Häuser 1 und 2 zu erweitern, um einen einheitlichen Baukörper oder alternativ einen Verbindungsbau umsetzen zu können.

Des Weiteren wird beantragt, den Bauraum für die geplante Tiefgarage zu vergrößern und den Tiefgaragenbauraum zusätzlich auf die äußeren Grenzen der Bauräume für die Gebäude mit zu erstrecken. Eine Erweiterung des Bauraums für die Tiefgarage ermöglicht unseren Mandanten eine größere Flexibilität und steht der planerischen Zielsetzung der Gemeinde,

Der Einwendungsführer hat keinen Rechtsanspruch, die von ihm verfolgte Alternativplanung und seine Forderungen nach einer Mehrung des Baurechts im Plangebiet durchsetzen, § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, auch nicht im Zuge der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wurde die Farbe der öffentlichen Straßenfläche versehentlich nicht eingeblendet. Dies wird in der neuen

die überwiegende Anzahl der Stellplätze unterirdisch unterzubringen, nicht entgegen.

### 3.8. Planung Staatstraße St 2063

Vom Geltungsumgriff werden teilweise auch die öffentlichen Straßenflächen der Hauptstraße erfasst. Nicht nachvollziehbar daher ist, dass diese öffentlichen Straßenflächen nicht gemäß 4.2. als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, obwohl der Satzungsentwurf Festsetzungen zu Sichtflächen unter Ziff. 6.2. vorsieht.

Unklar ist, auf welche konkreten öffentlichen Straßenflächen für die Festsetzung von Sichtflächen abgestellt wird und von welchem Straßenniveau ausgegangen wird. Soweit in den Hinweisen eine Straßenplanung mit Stand 2021 Erwähnung findet (Hinweise unter IV.1.9) bleibt anhand der Planzeichnung unklar, ob und inwieweit der bestehende und der neue Straßenverlauf identisch ist oder ggf. voneinander abweicht.

Soweit sich Sichtflächen gemäß Festsetzung Ziff. 6.2 in die ausgewiesenen Bauräume erstrecken, stehen die Festsetzungen auch in einem Widerspruch, da unklar bleibt, ob das neue Gaststättenanwesen unter Ausnutzung der hierfür ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Festsetzung Ziff. 3.1 umgesetzt werden kann.

### 3.9. Abstandsflächen

Der Satzungsentwurf enthält unter Ziff. IV. 1. den Hinweis, dass die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 (Stand Juni 2021) einzuhalten sind. Dieser Hinweis ist nicht nachvollziehbar, da durch den Bebauungsplan mit der Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Wand- und Firsthöhenentwicklung abweichende Abstandsflächentiefen getroffen werden.

4.  
Unsere Mandanten sind seit Erwerb des Anwesens im Jahre 2018 bemüht, eine Wiederbelebung des Anwesens Andechser

Planzeichnung korrigiert. Damit ist auch klar, worauf sich die Sichtflächen beziehen.

Der aktuell geplante Verlauf der Staatsstraße ist berücksichtigt.

Die vorliegende Planung hält die Vorgaben der BayBO Art. 6 in Verb. mit der Satzung der Gemeinde Tutzing ein (Abstandsfläche 0,4 im MU). Diese Feststellung wird in die Begründung aufgenommen.

Der Einwendungsführer behauptet eine Einschränkung bestehenden Baurechts, die aber nicht vorliegt. Der Sache nach macht er jedoch gegen die Gemeinde Tutzing Ansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nach seinen Vorstellungen und seinen Konzepten geltend. Dies widerspricht § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Hof im Wege der Neubebauung umzusetzen.  
Der aktuelle Entwurf stellt nicht nur eine Einschränkung bestehenden Baurechts dar, was u. a. die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung auf eine WH 7,6 und FH 12,0 (Haus 1) und WH 7,5 und FH 10,5 (Haus 2) betrifft. Die geplante Einschränkung der Nutzung der Obergeschosse auf „Mitarbeiterwohnungen“ stellt zudem eine nicht hinnehmbare Einschränkung der bisher bestehenden Nutzungsmöglichkeiten dar. Hierdurch würden unsere Mandanten an der Umsetzbarkeit des Vorhabens insgesamt gehindert werden.

Es wird daher beantragt, dass die Gemeinde unseren Mandanten durch Abänderung des aktuellen Entwurfs uneingeschränkt eine mischgebietskonforme Nutzung ermöglicht. Entsprechend der zur Festsetzung geplanten Gebietsart gemäß § 6a BauNVO und der hierfür geltenden Orientierungswerte des § 17 S. 1 BauNVO wird zudem beantragt, das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, um eine Neubebauung mit drei Regelgeschossen mit einem Verbindungsbau umsetzen zu können.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbaugebungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 13.09.2022 und beauftragt, die Verwaltung ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

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

<b>TOP 5</b>	<b>Anfragen auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schnupfenwiesen für die Fl.Nr. 253/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11 und Fl. Nr. 327, Gemarkung Tutzing, Von-Hillern-Weg16; Beratung über die Aufnahme in die Prioritätenliste</b>
--------------	---

**Beschluss:**

**5.1    *Bauvoranfragen Fl. Nr. 327, Gemarkung Tutzing, Von-Hillern-Weg 16, bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“***

Nach eingehender Beratung beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss auf der Grundlage der eingereichten Planung keine Bebauungsplanänderung durchzuführen und das Vorhaben nicht in die Prioritätenliste aufzunehmen.

Das geplante Vorhaben würde eine GRZ von 0,23 aufweisen. In der prägenden Umgebung weisen lediglich zwei Flurstücke eine Bebauung mit einer GRZ von 0,22 auf. Alle anderen Vorhaben verfügen über eine kleinere GRZ. Das geplante Vorhaben würde somit die bestehende maximal vorhandene GRZ übersteigen, was seitens der Gemeinde nicht gewünscht wird. Das geplante Vorhaben erscheint dem Bau- und Ortsplanungsausschuss im Allgemeinen als zu massiv für das gegenständliche Geviert, auch in Hinsicht auf die Erschließungssituation über den Von-Hillern-Weg.

Weiterhin wird die Tiefgarage zwischen den beiden Gebäuden angeordnet, so dass hier eine große Flächenversiegelung entsteht. Die Tiefgarage sollte soweit wie möglich unter den geplanten Baukörpern angeordnet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob im Rahmen einer Baurechtsmehrung im Falle einer Bebauungsplanänderung die gemeindliche SoBoN Anwendung findet.

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

#### **5.2    *Bauvoranfrage, Fl. Nr. 253/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11, bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schnupfenwiesen“***

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss spricht sich dem Grunde nach für die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der eingereichten Planung aus.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt die Aufnahme der künftig durchzuführenden Bebauungsplanänderung auf die Prioritätenliste im Bereich der privaten Vorhaben ohne öffentlichen Charakter. Im Rahmen der Beratungen zur Prioritätenliste wird die Platzzahl für das Vorhaben ermittelt.

Im Rahmen der späteren Planung soll auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten betrachtet werden.

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

<b>TOP 6</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Neustätterstraße / Waldschmidtstraße"; Vorberatungen zum Geltungsbereich und zu den Inhalten; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zum Aufstellungsbeschluss</b>
--------------	---

**Beschluss:**

#### **Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung zum Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes zu.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich „Neustätterstraße / Waldschmidtstraße“ auf der Grundlage der vorgestellten Planung.

Der künftige Bebauungsplan soll m.u. folgende Ziele berücksichtigen:

1. Sicherung des bestehenden Ortsbildes
2. Maßvolle Nachverdichtung in Abhängigkeit der bestehenden infrastrukturellen Kapazität
3. Minderung bestehender Missstände wie zu geringe Straßenquerschnitte, schwierige Entwässerungssituation und Verbesserung der Erschließung für Entsorgungs- und Rettungsdienste
4. Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie
5. Sicherung von ortsbildprägenden Bäumen und Grünstrukturen
6. Berücksichtigung der Anforderungen von Niederschlagswassermanagement und Klimaanpassung.

Folgende weitere Empfehlungen werden beschlossen:

- Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wird der PV Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
- Mit der juristischen Begleitung des Bauleitplanverfahrens wird die Kanzlei Arnecke – Sibeth – Dablstein, München, beauftragt.
- Das gesamte Bauleitplanverfahren, einschließlich des Satzungsbeschlusses, wird an den BOA übertragen.

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

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Veränderung der Wohnungsgrößen eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ohne Veränderung der Gesamtwohnfläche und der Gebäudehülle, Fl. Nr. 1741/44, Gemarkung Tutzing, Oberzeismering 3; Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens</b>
--------------	---

### **Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss hebt seinen ablehnenden Beschluss vom 26. April 2022 und die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens auf.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss schließt sich der schlüssigen Argumentation des Landratsamtes Starnberg aus dem Schreiben vom 07. September 2022 an und erteilt dem

Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 23. März 2022 nun das gemeindliche Einvernehmen.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellte Frage wird wie folgt beantwortet:

<i>Frage</i>	<i>Beschluss → Antwort</i>
Ist es planungsrechtliche zulässig, die Raumzuschnitte des Hüttenpeterhofs so zu verändern, dass künftig eine Wohnfläche von 104 m <sup>2</sup> und eine zweite Wohnfläche von 115 m <sup>2</sup> entsteht?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>

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

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl. Nr. 319, Gemarkung Tutzing, Waldschmidtstraße 3**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 05. Juli 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Begründung:

Das gegenständliche Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein.

Für den Bereich Waldschmidtstraße / Neustätterstraße und somit auch für das gegenständliche Flurstück, wird der Gemeinderat voraussichtlich am 14. September 2022 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen. In dieser Bauleitplanung werden auch die Bezugsmaßzahlen zwischen Bebauung und Grundstücksgröße betrachtet.

Das geplante Vorhaben weist eine GRZ von 0,26 auf. In der prägenden Umgebung ist keine GRZ von 0,26 vorhanden, so dass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

**TOP 9 Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung einer Werkhalle in einen Postzustellungsstützpunkt, Fl. Nrn. 799 und 800, Gemarkung Traubing, Brombergweg 11**

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 22. August 2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Frage</i>	<i>Beschluss → Antwort</i>
1.	Ist die in der beigefügten Beschreibung aufgeführte Nutzungsänderung grundsätzlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
2.	Dürfen im südlichen Teil des Anwesens insgesamt 52 unversiegelte Stellplätze errichtet werden?	Ja: 10 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Gemeinde Tutzing steht dem geplanten Vorhaben zur Umnutzung der bestehenden Betriebsgebäudes zu einem Postzustellungsstützpunkt der Deutschen Post positiv gegenüber. Das Vorhaben trägt zur Daseinsvorsorge bei und deckt die postalische Versorgung im gesamten südwestlichen Landkreis.

Die Anbindung an die Bundesstraße 2 und die zentrale Lage des Postzustellstützpunktes innerhalb des Versorgungsgebietes ist optimal. Darüber hinaus werden in dem Bereich Arbeitsplätze geschaffen.

Die Gemeinde Tutzing sieht das gegenständliche Geviert mit den bestehenden Gewerbe- und Wohngebäuden südlich des Brombergweges als planungsrechtlichen Innenbereich an. Darüber hinaus wird gegenwärtig ein Bebauungsplan für den betreffenden Bereich mit dem Ziel der Stärkung des Gewerbes und der Steuerung der Bebauung aufgestellt.

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

<b>TOP 10</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses zu einem Mehrfamilienhaus, Fl. Nr. 182, Gemarkung Tutzing, Hans-Albers-Straße 2</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 09. August 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da das geplante Vorhaben nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4, entspricht.

Der gestellte Antrag vom 05. September 2022 auf Befreiung von der Festsetzung 4.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbereich 4, zur Überschreitung des festgesetzten Bauraumes im nördlichen Bereich wird abgelehnt.

**Begründung:**

Das gegenständliche Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des 2022 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet im nördlichen Bereich den im Bebauungsplan festgesetzten Bauraum um ca. 4 m. Dies ist nicht als untergeordnet zu betrachten.

Aus Gründen der befürchteten Präzedenzwirkung in diesem neuen Bebauungsplan und aus städtebaulichen Gründen, wird dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 4.1 – Bauraum – des Bebauungsplanes nicht zugestimmt.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbebauungsplan 4, in der Festsetzung 3.3 und im Planteil für das betreffende Flurstück lediglich ein Vollgeschoss vor. Nach Berechnung und Auffassung der Verwaltung handelt es sich bei dem geplanten Umbau des Dachgeschosses jedoch um ein Vollgeschoss, so dass das geplante Vorhaben auch in diesem Punkt nicht den Vorgaben des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes entspricht.

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

<b>TOP 11</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch und zur Errichtung eines Ersatzbaus mit Umbau des bestehenden Wohnteils in fünf Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, Fl. Nr. 11, Gemarkung Traubing, Starnberger Straße 6; erneute Behandlung; Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Der vom Bau- und Ortsplanungsausschuss in seiner Sitzung am 28. Juni 2022 gefasste Beschluss zu dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 10. Mai 2022 wird ergänzt und die Fragen 3 – 5 wie folgt beantwortet:

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Frage</i>	<i>Beschluss / Antwort</i>
3	Kann eine Abweichung der Abstandsfläche an der Nordseite über die Straßenmitte erteilt werden?	Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
4	Kann eine Abweichung der Abstandsfläche im nordöstlichen Teilbereich wie im Lageplan M = 1:100 dargestellt, erteilt werden?	Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
5	Kann eine Abweichung der Abstandsfläche im südöstlichen Teilbereich (bei Fl. Nr. 10/1) wie im Lageplan M = 1:100 dargestellt, erteilt werden?	Ja: 0 Nein: 10 Anwesend: 10 ➔ <b>Antwort: Nein</b>

**Begründungen:**

**Zu Frage 3:**

Die Abweichung, auch von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tutzing, kann aus

Sicht der Gemeinde gewährt werden, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, dass seit Jahrzehnten besteht und nicht verändert wird (Bestandsschutz).

**Zu Frage 4:**

Die beantragte Befreiung, auch von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tutzing kann aus Sicht der Gemeinde gewährt werden, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, das seit Jahrzehnten besteht, bzw. um einen Ersatzbau des bestehenden Gebäudes. Weiterhin erscheint die Befreiung untergeordnet.

Soweit jedoch seitens des Nachbarn, auf dessen Flurstück die Abstandsflächen zu liegen kommen (Fl. Nr. 1, Gemarkung Traubing) eine Abstandsflächenübernahmeerklärung erteilt wird, ist diese Variante zu priorisieren.

**Zu Frage 5:**

Das Flurstück 10/1 auf dem die Abstandsflächen zu liegen kommen, befindet sich ebenfalls im Eigentum der Bauwerberin. Insofern ist es hier möglich, dass sich die Eigentümerin selbst eine Abstandsflächenübernahmeerklärung erteilt, so dass eine Abweichung nicht notwendig ist.

<b>TOP 12    Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes</b>
---

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 19:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.