



Gemeinde Tutzing

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

---

**Sitzungsdatum:** Dienstag, 22.11.2022  
**Beginn:** 17:03 Uhr  
**Ende:** 19:25 Uhr  
**Ort:** Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg

Barbara Doll

Michael Ehgartner

Bis 19:25 Uhr

Stefan Feldhütter

Dr. Ernst Lindl

Christine Nimbach

Bis 18:31 Uhr

Thomas Parstorfer

Florian Schotter

Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Entschuldigt

Stefanie Knittl

### Verwaltung

Dennis-Lee Bouman

Bernhard Nüßlein

Christian Wolfert

### Referenten

Lydia Knözinger-Ehrl, Planungsverband

(Zu TOP 3, öffentlicher Teil; 17:03 Uhr - 17:45 Uhr)

Christian Schwander, Planungsverband

(Zu TOP 4, öffentlicher Teil; 17:03 Uhr - 18:10 Uhr)

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1  | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften                                                                                                                                                                                              | 2022/345 |
| 2  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse                                                                                                                                                                     | 2022/346 |
| 3  | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbaugebungsplan 1.1, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss                                                                                            | 2022/340 |
| 4  | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg " für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss | 2022/375 |
| 5  | Mobilfunkmasten bei Monatshausen                                                                                                                                                                                                                  |          |
| 6  | Antrag auf Baugenehmigung zur Anbringung von Werbeanlagen, Fl. Nr. 436/7, Gemarkung Tutzing, Greinwaldstraße 13                                                                                                                                   | 2022/384 |
| 7  | Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des Nebengebäudes und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgaragen u. Stellplatz, Fl. Nr. 815/8, Gemarkung Tutzing, Gröschlstraße 18                                                               | 2022/385 |
| 8  | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses, Fl. Nr. 472/2, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 34                                                                                                                                  | 2022/387 |
| 9  | Antrag auf Vorbescheid für die Aufstockung eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 1803/2, Gemarkung Traubing, Tutzinger Straße 21                                                                                                                       | 2022/342 |
| 10 | Antrag auf Vorbescheid für die Aufstockung und Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl. Nr. 600/1, Gemarkung Tutzing, Cäsar-von-Hofacker-Straße 1                                                                                           | 2022/388 |
| 11 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 1778/33, Gemarkung Tutzing, Lange Straße 26                                                                                                                            | 2022/389 |
| 12 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes                                                                                                                                                                                                          | 2022/347 |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:03 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 18. Oktober 2022 wird genehmigt.

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

<b>TOP 2</b>	<b>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 am 18. Oktober 2022 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbaugebungsplan 1.1, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss</b>
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 28. Juli 2022, die Vorhabenpläne und Vorhabenbeschreibung, alle vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen (Schalltechnische Untersuchung, Baugrunduntersuchung, Bemessungsbericht zur Regenrückhaltung, Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange, Fachtechnische Bewertung Tiefgaragenzufahrt, Darstellung Blendkegel TG-Ausfahrt) lag in der Zeit vom 31. August 2022 bis einschließlich 30. September 2022 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Da die Homepage der Gemeinde Tutzing jedoch im Zeitraum vom 21.09.2022 bis einschließlich 25.09.2022 nicht erreichbar war, wurde der Zeitraum der Auslegung vom 01. Oktober 2022 bis einschließlich 11. Oktober 2022 verlängert.

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
- gwt Starnberg GmbH, keine Rückmeldung
- Vodafone, keine Rückmeldung
- T-Mobile Deutschland GmbH, keine Rückmeldung
- Telefonica & E-Plus Germany GmbH & Co. OHG, keine Rückmeldung

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

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 31.08.2022
- AWISTA-Starnberg, Schreiben vom 15.09.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.09.2022
- Liegenschaftsamt, Gemeinde Tutzing, Schreiben vom 29.09.2022

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

**Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 02.09.2022**

<p>Die Polizei hat keine Einwände gegen die Änderung. Da die Tiefgaragenausfahrt etwas nördlicher als die Marienstraße liegt, wird es mit dem fließenden Verkehr keine Probleme geben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Es sollte aber gewährleistet sein, dass Ausfahrende aus der Tiefgarage eine gute Sicht nach links und rechts haben und diese Sicht nicht durch parkende Fahrzeuge verhindert wird</p>	<p>Die Tiefgaragenausfahrt wurde mit dem Verkehrsplanungsbüro IB Neudert, das mit der Neugestaltung der Hauptstraße beauftragt ist, abgestimmt. Nördlich der TG-Ausfahrt sind öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen, die voraussichtlich innerhalb der Sichtdreiecke liegen. Im Zuge der Neugestaltung der Hauptstraße wird die Lage der öffentlichen Stellplätze nochmals geprüft. Sollte es durch die geplanten Stellplätze zu Einschränkungen der Sichtverhältnisse kommen, so sind diese in der Ausführung ggf. zu kompensieren, wie z.B. durch einen Verkehrsspiegel auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine Änderung der (Bauleit-)Planung ist nicht erforderlich.</p>

--	--

**Landratsamt Starnberg, Bodenschutz, Schreiben vom 07.09.2022**

<p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung. Im Geltungsbereich des B-Plans „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1 (Fl.Nr. 95/1 Gemarkung Tutzing) sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

**Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 35 – Wohnungswesen, Schreiben vom 07.09.2022**

<p>Die IMENO Tutzing GmbH hat die Planung der vier geförderten Wohnungen (WE Nr. 111, 112, 115, 116) an der Hauptstr. 39 in Tutzing mit uns abgestimmt. Die Wohnungen sind aus unserer Sicht im Bayerischen Wohnungsbauprogramm förderfähig. Die Förderung erfolgt im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

**Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 23.09.2022**

<p>1. Löschwasserversorgung</p> <p>1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme</p> <p>(1) 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 Löszeit</p>	<p>Unter C 13.8 wird in der Satzung auf die vier Unterflurhydranten in der direkten Umgebung hingewiesen. Demnach sieht die Gemeinde die Löschwasserversorgung für das Plangebiet als gesichert an.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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>(2) 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>(3) Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)</li> <li>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)</li> <li>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244)</li> </ul> <p>(4) Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).</p>	
<p>2. Erschließung</p> <p>2.1 Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg</p> <p>3.1 Allgemeine Hinweise außerhalb der Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p>

mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

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

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

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

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

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

<p>voraus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einem zweigeschossigen Kindergarten mit Gruppenräumen im Obergeschoss ist im geeigneten Fall eine verkehrssichere Rettungsroute als zweiter baulicher Rettungsweg vertretbar. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.</li> <li>• Bei Gebäuden können die dort i. d. R. zu erwartenden Personenzahlen noch mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden, sofern ausreichende Anleitemöglichkeiten vorhanden sind. Die Gebäude werden nach Höhe bzw. Anzahl und Fläche der Nutzungseinheiten in Gebäudeklassen unterteilt. Die Höhe - im Sinne der Gebäudeklassen – bezeichnet das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberkante im Mittel. Die genaue Definition des Begriffes „Gebäude“ ist Art. 2 Abs. 2 der BayBO 2008, die Definition des Begriffes „Aufenthaltsraum“ ist Art. 2 Abs. 5 der BayBO 2008 zu entnehmen.</li> <li>• Bei Sonderbauten – Begriffsdefinition siehe Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 – handelt es sich um Anlagen und Räume besonderer Nutzung wie z. B. Versammlungsstätten, Schulen und Krankenhäuser. Die in den nicht ebenerdigen Geschossen dieser Bauten zu erwartenden Personenzahlen können i. d. R. nicht mehr mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.</li> </ul>	
<p>3.2 Wohngebäude Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltszwecke genutzten Geschosse liegt im Mittel mehr als 7m über der Geländeoberkante. Dies trifft für das Rückgebäude Hauptstraße 39 zu.</p> <p>Der zweite Flucht- und Rettungsweg kann nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und</p>	<p>Für das Dachgeschoss des Rückgebäudes wird der zweite Rettungsweg über eine Außentreppe auf die Dachterrasse des 2. Obergeschosses (2. OG) als baulicher Rettungsweg sichergestellt. Von der Dachterrasse im 2. OG kann die Evakuierung über Steckleitern der Feuerwehr erfolgen.</p>

<p>Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich. Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleiteraufstellflächen auszuweisen, welche über deine Feuerwehrezufahrt (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) mit einer öffentlich, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche verbunden werden. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich des</p> <p>Hubrettungsfahrzeuges auch später nicht durch Laternen, Bäume eingeschränkt wird.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.09.2022**

<p>Wir bitten folgende Festsetzung zum Artenschutz zusätzlich aufzunehmen. Dafür kann der Hinweis Nr. 9.2 entfallen.</p> <p><i>Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die empfohlene Festsetzung wird ergänzt. Der Hinweis C 9.2 wird gestrichen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 28.09.2022**

<p>1.) Veranlassung Wesentliche Ziele der städtebaulichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
-------------------------------------------------------------------	----------------------

Neuordnung für das Grundstück Fl. Nr. 95/1 sind die bestehende Platzsituation in diesem Bereich auszubauen, die Nutzungsmischung für eine vitale Ortsmitte zu stärken, sowie dringend benötigten Wohnraum mit einem Anteil an einkommensorientierte Förderung in zentraler Lage zu schaffen.

#### 1.2) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 95/1, 95, 95/3, 95/4 und Teilbereiche von 186 der Gemarkung Tutzing.

#### 2.) Abwasserbeseitigung

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.

##### 2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Ortsmitte Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industriellen Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält auf dem Flurstück 186, Hauptstraße, einen Schmutzwasserkanal, an welchen die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind keine speziellen gewerblichen/Industriellen Abwässer bei dem geplanten Bauvorhaben zu erwarten. Sollten sich hier noch Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, obliegt es dem Bauherrn entsprechende Anträge zu stellen und Maßnahmen zu ergreifen.

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

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben.

**Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.**

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

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

Der Hinweis zu vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwässerungsplan wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Abwasserverband abgestimmt.

2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung  
Der Abwasserverband Starnberger See unterhält auf dem Flurstück 186, Hauptstraße, einen Niederschlagswasserkanal, an welchen die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswassertechnisch als gegeben.

Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen.  
Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes

<p>Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen (<math>k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}</math>).</p> <p><b>Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!</b> <b>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</b></p> <p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis zu vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Entwässerungsplan wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Abwasserverband abgestimmt.</p>
<p>3.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß</p>	<p>Der Hinweis zum Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges ist in der Begründung unter Punkt 5.4.2 bereits berücksichtigt.</p>

<p>Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige,30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p>	
<p>5.) Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p> <p><b>Aufgrund der Kanaltiefen von bis zu 5,2 Meter für Schmutz- und Niederschlagswasser müssen die Grundstücksanschlüsse vor der Sanierung der Hauptstraße errichtet werden, welche ab Mai 2023 durchgeführt wird.</b></p>	<p>Auf die Anforderungen für eine evtl. erf. wasserrechtliche Erlaubnis wird unter C 13.5.3 und evtl. erf. eine Einleitgenehmigung unter C 13.5.4 bereits in der Satzung hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis zum Zeitraum für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser wird an den Eigentümer verwiesen.</p>

<p>1.1 Oberirdische Gewässer</p> <p>1.1.1 Allgemeines</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Bareislgraben, ein Gewässer III. Ordnung, für deren Unterhalt meist die Gemeinde zuständig ist. Ferner ist der Bareislgraben in der „Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern“ aufgeführt.</p> <p>Zur Unterhaltung und Entwicklung von Gewässern wird von unserer Seite regelmäßig ein Uferstreifen von mind. 5 m empfohlen, der von entgegenstehender Bebauung oder Lagerung frei zu halten ist. Dieser Abstand wird nach dem vorliegenden Planentwurf nach grober Sichtung eingehalten. Eine genauere Prüfung obliegt dem Unterhaltungspflichtigen.</p> <p>Auch Ideen zur Strukturverbesserungen des Gewässers, wie Offenlegungen und Aufweitungen könnten ggf. durch den Grünordnungsplan aufgegriffen werden. Überschwemmungsgebiete sind in unseren Karten keine verzeichnet. Die geplanten Begrünungen in Gewässernähe werden ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Die festgesetzte Baugrenze befindet sich außerhalb des 5 m tiefen Uferstreifens zum Bareislgraben. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich lediglich ein ebenerdige Terrasse und ggf. ein Balkon für die Obergeschosse. Dadurch sind keine Einschränkungen für die Unterhaltung des Bareislgrabens zu erwarten.</p> <p>Der Bareislgraben grenzt südwestlich an das Planungsgebiet und ist im Abschnitt des Planungsgebietes teilweise verrohrt. Derzeit plant die Gemeinde keine Änderung der Bestandssituation.</p>
<p>1.2 Grundwasser</p> <p>Grundwassermessstellen im Plangebiet oder näherem Umfeld sind uns keine bekannt. Nach der dem Bebauungsplanentwurf beiliegende Baugrunderkundung (BMG v. 21.12.2021) „[...] wurde an den Bohrpunkten KRB1 bis KRB3 Wasserstände im Bohrloch in einer Tiefe zwischen 3,85 m und 4,3 m unter [...]“ Geländeoberkante angetroffen bzw. bei 588,17 m üNN bis 588,33 m üNN dokumentiert (Stichtag 06. bis 07.12.2021). Entsprechende Hinweise wurden bereits im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.3 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Auch im vorliegenden Baugrundgutachten wurden keine erhöhten Belastungen dokumentiert.</p>	
<p>1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält dahingehend viele Aspekte einer zeigemäßen Planung, wie z.B. die multifunktionale Nutzung von Dachflächen (sparsamer Umgang) -&gt; Begrünung, Terrassen, Solare Nutzungen; Entsiegelungen; Fassadenbegrünungen; Sicker-fähige Beläge; Grünflächen, durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Tiefgarage, ...)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.4 Wasserversorgung</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 schützbaren 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>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 sind.</p>	
<p>1.5 Abwasserentsorgung</p> <p>1.5.1 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.5.2 Gewerbliches Schmutzwasser</p> <p>Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.</p> <p>Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p>	
<p>1.5.3 Niederschlagswasser</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist im vorliegenden Baugrundgutachten abgeschätzt worden. Auch grenzt das Plangebiet an ein Regenwasserkanal und ein Oberflächengewässer.</p> <p>Unter Punkt 13.4.1 heißt es, dass zur Niederschlagswasserbeseitigung der Niederschlagswasserkanal in der Schloßstraße genutzt werden kann. Gemäß den technischen Regeln soll Niederschlagswasser vornehmlich breitflächig versickert werden. Daher empfehlen wir den Hinweis derart umzustellen, dass der (möglichst breitflächigen) Versickerung Priorität einzuräumen ist. Ggf. bietet sich hier eine Versickerung mit Notentlastung in den öffentlichen Kanal an.</p> <p>Ansonsten erscheint die Erschließung damit aus unserer Sicht als gesichert.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:  <i>„Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.“</i></p>	<p>Der Anregung zur Umstellung des Hinweises C 13.4.1 der Satzung wird gefolgt.</p> <p>Der empfohlene Hinweis zur Brauchwassernutzung wird in der Satzung ergänzt.</p>
<p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

--	--

**Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 12.10.2022**

<p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Das Staatliche Bauamt Weilheim beabsichtigt, die St 2063 auszubauen. Die Bauleitplanung ist mit der Ausbauplanung vereinbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>In den vorgelegten Unterlagen ist die im Bestand vorhandene Lichtsignalanlage auf der Hauptstraße nicht ersichtlich. Da ein Verkehrszeichen nur auf Grundlage einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch das Landratsamt legitimiert ist, muss diese auch nicht unbedingt hier festgelegt werden. Es muss allerdings allen Beteiligten klar sein, dass die Anlage dort verbleibt, bzw. auch im Zuge des Ausbaus der Staatsstraße erneuert wird. Dabei kann es aufgrund der neuen Straßenplanung zu Änderungen kommen. Alle evtl. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Sonstiges</u> Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

--	--

**Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen, Schreiben vom 12.10.2022**

<p>Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen seitens der „Unteren Straßenverkehrsbehörde“ grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planungen der Gemeinde Tutzing.</p> <p>Allerdings dürfen wir Sie noch um „redaktionelle Änderung“ der Eigentumsverhältnisse unter Nr. 5.3 in der Begründung bitten.</p>	<p>Punkt 5.3 in der Begründung wird wie folgt korrigiert:</p> <p>Die Fl. Nr. 95/1 und die angrenzenden Grundstücke (Teilbereiche von Fl. Nr. 95 und 95/4) befinden sich in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsfläche Hauptstraße St 2063 (Fl. Nrn. 186) befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern, der Gehweg der Hauptstraße (Fl. Nr. 95/3) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Tutzing.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 14.10.2022**

<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1. Zur Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M169226/01 vom 07.06.2022) erstellt. Die Prüfung auf Plausibilität kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>a) Die Darstellung der gewerblichen Vorbelastung (Punkt 3.1) ist aus unserer Sicht zu pauschal abgehandelt. Bei der Vorbelastung handelt es sich um Immissionen, die durch bestehende gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist zu prüfen, ob sich an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets die Beurteilungspegel durch die hinzukommende gewerbliche Nutzung des Plangebiets erhöhen. In der schalltechnischen Untersuchung wird zur Beurteilung Nr. 3.2.1 TA Lärm herangezogen, wonach eine Genehmigung nicht versagt werden darf, wenn die Zusatzbelastung die</li> </ul>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird entspr. überarbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Die von der gewerblichen Nutzung des Plangebiets hervorgerufenen Immissionen können an den betrachteten Immissionsorten (IO1 – IO5) die um 6 dB(A) reduzierten IRW einhalten. Daher kann in diesem Fall tatsächlich auf die detaillierte Betrachtung der bestehenden gewerblichen Nutzungen verzichtet werden.

- Anders stellt sich die Situation bei der Betrachtung des Plangebietes selbst dar. Es werden Wohnungen geschaffen, die im Vergleich zur bestehenden Wohnnutzung auf dem Grundstück neue Immissionsorte darstellen. Insbesondere im Norden, Osten und Süden rückt die neue Wohnbebauung näher an bestehende gewerbliche Nutzungen heran und könnte diese im schlimmsten Fall nachträglich einschränken. Pauschal davon auszugehen, dass an der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für MI eingehalten werden, wird dieser Situation nicht gerecht. Im Norden befindet sich auf Fl. Nr. 98 ein Parkplatz. Sollte dieser gewerblich genutzt werden, so ist zu prüfen, ob es dadurch an der geplanten Wohnbebauung (hier rückt insbesondere der Gebäudebereich 2 näher heran) zu Überschreitungen der IRW kommen könnte. Gleiches gilt für andere Lärmquellen der gewerblichen Nutzungen auf diesem Grundstück (Anlieferungen, Kühl- und Lüftungsaggregate, etc.). Auf Fl. Nr. 100 befindet sich ein gastronomischer Betrieb mit Freiflächennutzung. Hier rückt insbesondere der nördliche Gebäudeteil 3 näher heran und stellt so einen neuen Immissionsort dar. Anhand der zulässigen Nutzung (Baugenehmigung) ist daher zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung eingehalten werden können. Im Süden befindet sich auf Fl. Nr. 96/2 ein Sportgeschäft. Auch hier fehlt eine Aussage, ob es durch konkrete Lärmquellen (z.B. Lüftungsaggregate, Anlieferungen) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte insbesondere in

den Gebäudeteilen 1 und 3 kommen kann.	
b) Es ist eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen geplant. In der schalltechnischen Untersuchung werden jedoch nur 22 Stellplätze für Wohnen und 8 Stellplätze für Gewerbe angesetzt. Wir bitten, die schalltechnische Untersuchung und die Planung in diesem Punkt anzupassen. Auch die beiden Stellplätze im Hof wurden in der schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet. Sollte hier eine gewerbliche Nutzung möglich sein, so sind diese in die Untersuchung aufzunehmen und schalltechnisch zu beurteilen.	Die schalltechnische Untersuchung wird entspr. überarbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.
c) Gemäß Festsetzung Ziffer 2.1.3 sind mindestens 450 m <sup>2</sup> Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. In Punkt 3.2 der schalltechnischen Untersuchung wird eine Fläche von 420 m <sup>2</sup> angesetzt, um die gewerblichen Parkbewegungen in der Tiefgarage zu berechnen. Wir bitten, dies anzupassen.	Die schalltechnische Untersuchung wird entspr. überarbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.
d) Zu den kurzzeitigen Pegelspitzen fehlen die Berechnungsergebnisse. Es wurde als Schalleistungspegel die Geräuschemission einer beschleunigten Vorbeifahrt eines Lkw mit 104,5 dB(A) angesetzt. Allerdings können bei der Be- und Entladung von Rollcontainern über die Ladebordwand auch maximale Schalleistungspegel von bis zu 112 dB(A) entstehen. In der schalltechnischen Untersuchung fehlt eine Aussage dazu.	Die schalltechnische Untersuchung wird entspr. überarbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.
e) Gemäß Begründung (Punkt 2.1.4) ist eine Pelletheizung vorgesehen. Die Anlieferung der Pellets erfolgt über die Rückseite des Gebäudes. Die schalltechnische Untersuchung ist insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung in diesem Punkt zu ergänzen.	Die schalltechnische Untersuchung wird entspr. überarbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.
2. Stellplatzimmissionen, die Wohnungen	

<p>zuzurechnen sind, gehören gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Allerdings können im Einzelfall unzumutbare Belästigungen oder Störungen entstehen, wenn sich, wie im vorliegenden Fall, alle durch das Parken hervorgerufenen Geräusche an einer Stelle konzentrieren (TG-Zufahrt). Daher wurden in der schalltechnischen Untersuchung auch die TG-Immissionen untersucht, die durch die Wohnnutzung entstehen. Der um 6 dB(A) reduzierte IRW wird am IO 3 (Hauptstraße 41) in der Nachtzeit um 2 dB(A) überschritten. Da es sich um sozialadäquate Geräuschimmissionen handelt, kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass diese Überschreitung toleriert werden kann.</p> <p>Durch eine schallabsorbierende Ausführung der Seitenwände und Decken im Rampenbereich der TG könnten die Immissionen noch um ca. 1 dB(A) reduziert werden. Im Sinne des Vorsorgegedankens in der Bauleitplanung wird der Gemeinde daher empfohlen, die Festsetzung Nr. 5.1.3 wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„Die Wände der Einhausung sind schallabsorbierend auszukleiden, z.B. mit Holzwolle-Mehr-schichtplatten. Die Zufahrt ist mit einem Sektional- oder Rolltor zu versehen, das dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.“</i></p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt, die Festsetzung A 5.1.3 wird wie empfohlen ergänzt.</p>
<p>3. Die schalltechnische Untersuchung basiert auf konkreten Betriebsabläufen und Emissionsansätzen, deren Einhaltung wesentlich für die Beurteilungspegel an den Immissionsorten ist. Daher wird der Gemeinde nahegelegt, folgende Festsetzung unter Ziffer 10 „Immissionsschutz“ in die Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>„Die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH in der Fassung vom 07.06.2022 (Bericht-Nr. M169226/01) ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Geplante Änderungen schalltechnisch relevanter Betriebsabläufe und Emissionsansätze sind anhand eines Zusatzgutachtens zu überprüfen.“</i></p>	<p>Den Empfehlungen wird weitgehend gefolgt.</p> <p>Folgende Festsetzung wird in der Satzung unter A 10 ff ergänzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Ohne zusätzliche Begutachtung sind folgende Betriebsabläufe einzuhalten:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.</i></li> <li>▪ <i>Anlieferungen für die gewerblichen Nutzungen müssen über die Hauptstraße erfolgen und sind nur während der Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig. Anlieferungen an</i></li> </ul> </li> </ol>

<p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird außerdem empfohlen, die wesentlichen Abläufe, die Grundlage für die umgebungsverträgliche Nutzung der Planung sind, im Bebauungsplan festzusetzen:</p> <p><i>„Ohne zusätzliche Begutachtung sind folgende Betriebsabläufe einzuhalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.</i></li> <li>▪ <i>Anlieferungen für die gewerblichen Nutzungen müssen über die Hauptstraße erfolgen und sind nur während der Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig. Anlieferungen an der Gebäuderückseite sind nicht zulässig.</i></li> <li>▪ <i>Die RLT-Anlagen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auf dem Dach zu situieren. Es sind zwei Anlagen mit einem Schalleistungspegel von je maximal 75 dB(A) zulässig.“</i></li> </ul>	<p><i>der Gebäuderückseite sind nicht zulässig.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Die RLT-Anlagen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auf dem Dach zu situieren. Es sind zwei Anlagen mit einem Schalleistungspegel von je maximal 75 dB(A) zulässig.</i></li> </ul> <p>Der Verweis auf die schalltechnische Untersuchung wird wie folgt unter C hinweislich ergänzt:</p> <p><i>Die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht-Nr. M169226/01) in der Fassung vom ..... ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Geplante Änderungen schalltechnisch relevanter Betriebsabläufe und Emissionsansätze sind anhand eines Zusatzgutachtens zu überprüfen.</i></p>
<p>4. Verkehrslärmimmissionen:</p> <p>An der gesamten Ostfassade sowie an den Seiten der Kopfbauten (Gebäudeteile 3) wird in der Tageszeit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für MI/MU deutlich überschritten. Daher wird der Gemeinde nahegelegt, an diesen Fassaden auch für notwendige Fenster von Wohnräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder bauliche Maßnahmen vor den Fenstern (Prallscheiben, verglaste Loggien, kalte Wintergärten) vorzusehen.</p> <p>Die Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume gem. Festsetzung 10.3.1 sind an den gemäß Festsetzung 10.3 gekennzeichneten Fassaden des Gebäudeteils 2 nur im Dachgeschoss erforderlich (vgl. schalltechnische Untersuchung S.28).</p> <p>Weiterhin wird empfohlen, in der</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird überarbeitet und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zu den Schallschutzmaßnahmen im Dachgeschoss wird berücksichtigt. Es erfolgt eine entspr. Differenzierung der Festsetzungen unter A 10.</p> <p>Der Formulierungsempfehlung wird gefolgt statt Schlafräume wird in der Festsetzung A 10.3.1. „Schlaf- und Kinderzimmer“ verwendet.</p>

<p>Festsetzung A.10.3.1 statt „Schlafräumen“ den Passus „<i>Schlaf- und Kinderzimmer</i>“ zu verwenden.</p> <p>Ansonsten besteht mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms Einverständnis.</p>	
<p>5. Die Begründung ist an die überarbeitete schalltechnische Untersuchung anzupassen.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt.</p>
<p>6. Baulärm:</p> <p>Der Bauherr ist als „Zustandsstörer“ dafür verantwortlich, dass ausgehend von seiner Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen – und hierzu zählt der Baulärm - verhindert werden, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind (in Deutschland) regelmäßig zu unterstellen, wenn die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) eingehalten werden.</p> <p>Die Folgen unvermeidbaren Baulärms sind grundsätzlich vom Bauherrn zu tragen. Der Bauherr hat bereits in der Planungsphase Aussagen bezüglich der Baulärmauswirkungen zu ermitteln und mit der Leistungsbeschreibung, soweit im Einzelfall erforderlich, besondere Immissionsschutzvorgaben im Bereich der Baustelle anzugeben (weitere Ausführungen können unter <a href="http://baulaermportal.de">baulaermportal.de</a> dem Merkblatt „Baulärm“ entnommen werden).</p> <p>Aufgrund der direkt benachbarten Wohnnutzung sind bei den Abbruch- und Bauarbeiten im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhebliche Lärmbelastigungen zu erwarten. Zur Sicherstellung des Lärmimmissionsschutzes in der Abbruch- und Bauphase sollte daher seitens des Bauherren ein Konzept erarbeitet werden, wie die Anforderungen der AVV Baulärm eingehalten werden können. Im Rahmen einer Baulärmprognose ist dieses Konzept durch einen Fachgutachter nachvollziehbar darzulegen.</p>	<p>Die Hinweise und Empfehlungen zum Baulärm werden an den Bauherrn mit der Bitte um Berücksichtigung verwiesen.</p>

--	--

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.10.2022**

<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Wir verweisen auf den denkmalschutzrechtlichen Bescheid (Az.: 40-B0-2022-38-15) vom 28.07.2022, in dem die Belange der Bodendenkmalpflege bereits vollumfänglich abgebildet sind.</p>	<p>Der Bauherr hat sich an die Auflagen des denkmalschutzrechtlichen Bescheides vom 28.07.2022 umfänglich zu halten. Der Bescheid ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung.</p>
<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 17.10.2022**

<p>Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Immissionsschutzbehörde haben jeweils Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung entspr. berücksichtigt werden.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>1. Es scheint, dass bereits konkrete Bauabsichten vorliegen, die in diesem Verfahren in Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB „übersetzt“ wurden. Wir regen an, sofern dies zutrifft, für die entsprechenden Gebäude auf die Vielzahl und sehr differenzierten Festsetzungen zu verzichten und stattdessen Ansichten- (evtl. Grundrisse) und Freiflächenpläne im DIN A3-Format in den maßgeblichen Aussagen zum Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu überführen. Dies erspart einen erheblichen Verwaltungsaufwand und die häufige Fehlerquelle, dass letztlich im Vollzug des Bebauungsplans das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen übereinstimmt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauleitplanung liegt eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde, siehe Unterlagen VEP. Im Rahmen der Verhandlungen mit dem Vorhabenträger und der Detailabstimmung des Bauvorhabens hat sich die Gemeinde für eine differenzierte Festsetzung des Vorhabens auch auf Ebene der vorhabenbezogenen Bauleitplanung entschieden, um die Umsetzung gem. den Abstimmungsergebnissen umfänglich zu sichern. Eine Reduzierung des Festsetzungsumfangs ist daher nicht erwünscht.</p> <p>Für die Planunterlagen des VEP wird die Anregung zum Planformat DIN A3 aufgenommen und an den Planer des Vorhabenträgers weitergegeben.</p>
<p>2. Da uns der Durchführungsvertrag entsprechend der Festsetzung A 1.3 nicht vorliegt, kann auch keine Stellungnahme hierzu erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Hinsichtlich der Festsetzung A 4.4 über eine geringere Abstandsflächentiefe ist eine Vermessung der Baugrenzen und Baulinien (mind. 2 Maßhilfen pro Seite) notwendig, weil bei dem Maßstab des Bebauungsplanes die Strichstärke der Baulinien oder Baugrenzen kein auf Zentimeter genaues Maß gewährleistet.</p>	<p>Das Bauvorhaben schließt im Süden an die bestehende Bebauung an, wird also grenzständig errichtet. Zur Klarstellung werden noch die Grenzabstände zur östlichen Grundstücksgrenze ergänzt. Damit ist eine hinreichende und eindeutige Vermessung der Baugrenzen und Baulinien gegeben.</p>
<p>4. Festsetzung A 5.2.1, zweiter Satz: Erfahrungsgemäß sind „halbe Stellplätze“ im Vollzug des Bebauungsplans oftmals ein Problem.</p>	<p>Die Festsetzung A 5.2.1 wird unverändert beibehalten. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind üblicherweise auf einen vollen Zahlenwert aufzurunden, d.h. bei z.B. 25,5 erf. Stellplätzen sind 26 Stellplätze herzustellen. Die Festsetzung wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt: <i>..., die erforderlichen Fahrradstellplätze sind auf einen vollen Zahlenwert aufzurunden. ...</i></p>
<p>5. Die Wandhöhe „7,5“ kann u.E. nur für das westlich abgesetzte Gebäudeteil und für</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Die max. zulässige GR wird innerhalb des Baulandes</p>

<p>den Zwischenbau zwischen den Gebäuden mit einer WH „10,1“ gemeint sein. Die Zuordnung der Schablone sollte entsprechend geändert werden. Gleiches gilt für „FD“. Die GR hingegen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen richtig verortet und sollte deshalb nicht Teil der Schablone sein, die WH und FD regelt.</p>	<p>dargestellt und aus der Nutzungsschablone für Wandhöhen und Dachform herausgelöst. Die Festsetzungen WH 7,5 und FD gelten gem. Plandarstellung für alle Bereiche innerhalb der festgesetzten Baugrenze, die sich außerhalb des abgetrennten Bereichs der Gebäudeteile 1, 2 und 3 befinden.</p>
<p>6. Die Regelung aus A 4.4 scheint eher eine gesetzliche Grundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO als die (gewollte) nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zu haben. Nach der BauGB-Regelung kann die Gemeinde „abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ festsetzen. Ein Maß wurde A 4.4 gerade nicht festgesetzt. Siehe hierzu Baumgartner/Jäde, Rn. 34 zu § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB: „Sie (die Ermächtigung der Nr. 2a) erlaubt damit allein, den Rechenfaktor für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen aus der Wandhöhe zu verändern.“</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, die Nennung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird aus der Festsetzung A 4.4 gestrichen. Zur Klarstellung werden auch noch Baulinien gem. A 4.1, Baugrenzen für Terrassen, Balkone und Erker gem. A 4.3 und die Fläche für Tiefgaragenrampe gem. 5.2 in der Festsetzung A 4.4 als festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen ergänzt.</p> <p>Der Gebäudevorsprung des Vorderhauses im Südwesten zum Innenhof wird auch nach Westen mit einer Baulinie gekennzeichnet, um den Planungswillen der Gemeinde zu verdeutlichen, dass an das südliche Nachbargebäude direkt angebaut werden soll.</p>
<p>7. A 5.1.2: Für die Regelung „in Abstimmung“ ist keine Rechtsgrundlage vorhanden. Vielmehr ist eine Ausnahme an die Voraussetzungen des § 16 Abs. 6 BauNVO gebunden. Für die Zielsetzung dieser Festsetzung erscheint jedoch § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB einschlägig.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt die Festsetzung A 5.1.2 wird wie folgt geändert:</p> <p><i>Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze z.B. im Rahmen einer Nutzungsänderung dürfen max. zwei Stellplätze oberirdisch innerhalb der Fläche für Stellplätze gem. A 5.3 angeordnet werden. [...].</i></p> <p>Bei den Flächen für Stellplätze unter A 5.4 wird zudem klargestellt, dass diese nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Der Passus „und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)“ wird gestrichen. Analog erfolgt auch die Klarstellung für Nebenanlagen unter A 5.5.</p>
<p>Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

## Gemeinde Tutzing, Bauverwaltung

Weitere Anpassungen/Ergänzungen in der Planung:	
1. Wandhöhe Brüstungsgeländer Dachterrassen	Aus konstruktiven Gründen beträgt die Brüstungshöhe der Dachterrassen des Hauptgebäudes ca. 7,62 m. Die Festsetzung der Wandhöhe wird mit einem geringfügigen Puffer daher von 7,5 m auf 7,7 m erhöht.
2. Wandhöhen Dachterrassen Kopfbauten	Aus konstruktiven Gründen beträgt die Brüstungshöhe der Dachterrassen der Kopfbauten (Gebäudeteil 3) ca. 7,67 m. Die Festsetzung der Wandhöhe wird mit einem geringfügigen Puffer daher von 7,5 m auf 7,7 m erhöht
3. Platzgestaltung Hauptstraße	<p>Für den öffentlichen Platz soll dasselbe Pflaster wie im Gehwegbereich verwendet werden, um eine einheitliche und großzügige Wirkung der Flächen im öffentlichen Raum zu erzielen.</p> <p>Die Pflanzfläche des geplanten Kirschbaumes sollte mindestens 3 x 3 m betragen, wobei eine Aufkantung mit Sitzmöglichkeiten empfohlen wird. Der Wurzelraum muss mindestens aus 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem und in diesem Fall auch verdichtbarem Substrat bestehen. Empfohlen wird die Verwendung von Substrat Vegtramü Typ B. Der Kirschbaum ist ausreichend zu wässern und zu düngen, bei Abgang des Baumes ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung in der vorgeschriebenen Größe vorzunehmen.</p> <p>Die zusätzlichen Pflanzflächen können auf 6 m<sup>2</sup> reduziert werden. Eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen, Stauden und Gräsern wird empfohlen.</p>

	<p>Die Festsetzung A 7.3.1 wird daher wie folgt angepasst:</p> <p><i>[...] Mindestens 15 m<sup>2</sup> der Fläche des Platzes ist mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.</i></p>
4. Fassadenbegrünung	<p>Aufgrund der verbindlichen Darstellung der Fassadenbegrünung im VEP kann die Regelung zur Fassadenbegrünung hinweislich im VHB unter C 9ff aufgenommen werden. Mit einer Fassadenbegrünung am Gebäude können folgende Ziele gesichert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abkühlung der Fassaden bei hohen Temperaturen</li> <li>▪ Luftfilterung im Ortskern</li> <li>▪ Schaffung eines angenehmen Wohnklimas</li> <li>▪ Umweltfreundliche und nachhaltige Gestaltung der Fassaden nach dem Vorschlag von Herrn Prof. Burgstaller</li> <li>▪ Einbindung der neuen Baukörper in das Ortsbild von Tutzing</li> <li>▪ Schaffung von ökologischen Nischen für Vögel und Insekten.</li> </ul> <p>Die Vorgaben zur Fassadebegrünung werden wie folgt unter C 9 ergänzt:</p> <p><i>Fensterlose Fassadenabschnitte ab 0,8 m Breite ohne Holzverschalung und öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit standortgeeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Anzahl, Art und Lage der Kletterpflanzen sind im VEP darzustellen.</i></p>
5. Gestaltung Spielplätze	<p>Der Hinweis C 11.2 wird wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Die Ausstattung muss einen pädagogisch wertvollen und anregenden Spielwert erhalten. Gummimatten sind im Kleinkinderspielbereich als Bodenbelag nicht geeignet, da sie keinerlei Spielwert haben und lediglich als Fallschutz dienen.</i></p>
6. Gartenbewässerung	<p>Zur Sicherung einer ausreichenden Gartenbewässerung und für einen nachhaltigen Umgang mit Trinkwasser wird folgende Festsetzung unter A 8 ergänzt:</p>

	<i>Nicht mit Tiefgaragen unterbaute Flächen sind zur Regenwasserspeicherung und zur Regenwassernutzung als Gartenbewässerung vorzusehen.</i>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1 , Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 22.11.2022 und beauftragt die Verwaltung, ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Zusätzlich wird bestimmt, dass die Schalltechnische Untersuchung diesmal nicht Bestandteil der Auslegung ist.

Es wird ein erneutes Auslegungsverfahren durchgeführt, wenn die überarbeitete Fassung der Schalltechnischen Untersuchung vorliegt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

<b>TOP 4</b>	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg " für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Billigungsbeschluss</b>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 22. November 2022 und beauftragt die Verwaltung das Auslegungsverfahren nach § 13 a) BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

Frau Gemeinderätin Nimbach verlässt die Sitzung um 18:31 Uhr.

<b>TOP 5</b>	<b>Mobilfunkmasten bei Monatshausen</b>
--------------	-----------------------------------------

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Frau erster Bürgermeisterin Greinwald und der Verwaltung zu der beabsichtigten Errichtung eines Mobilfunkmastes östlich von Monatshausen zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 6      Antrag auf Baugenehmigung zur Anbringung von Werbeanlagen,  
Fl. Nr. 436/7, Gemarkung Tutzing, Greinwaldstraße 13**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 17. Oktober 2022 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 20. Oktober 2022) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aus Umwelt- und Immissionsgründen soll die Leuchtwerbung ab 22:00 Uhr abgestellt werden.

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

**TOP 7      Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des Nebengebäudes und  
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgaragen u. Stellplatz,  
Fl. Nr. 815/8, Gemarkung Tutzing, Gröschlstraße 18**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 19. September 2022 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 21. Oktober 2022) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

**TOP 8      Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses,  
Fl. Nr. 472/2, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 34**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 31. Oktober 2022 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 02. November 2022) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

**TOP 9      Antrag auf Vorbescheid für die Aufstockung eines Einfamilienhauses,  
Fl. Nr. 1803/2, Gemarkung Traubing, Tutzinger Straße 21**

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid vom 06. Oktober 2022 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Frage</b>	<b>Beschluss / Antwort</b>
1	Sind Schleppdachgauben zulässig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
2	Ist ein 3. Vollgeschoss zulässig?	Ja: 0 Nein: 9 ➔ <b>Antwort: Nein</b>

3	Sind 2 Vollgeschosse und ein Aufenthaltsraum zulässig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
4	Ist eine Außentreppe zum 1. und 2. OG zulässig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
5	Ist eine Traufhöhe von über 6,30 m zulässig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>
6	Ist eine Dachneigung von 30° zulässig?	Ja: 9 Nein: 0 ➔ <b>Antwort: Ja</b>

Eine Aufstockung zu E+1+ ausgebautem Dachgeschoss fügt sich aus Sicht des Bau- und Ortsplanungsausschuss in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Außentreppe soll sich gestalterisch möglichst unauffällig in das Gebäude einfügen.

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

<b>TOP 10</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid für die Aufstockung und Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Fl. Nr. 600/1, Gemarkung Tutzing, Cäsar-von-Hofacker-Straße 1</b>
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Frage</b>	<b>Beschluss / Antwort</b>
-----------------	--------------	----------------------------

1	<p>Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das bestehende Wohngebäude wie im Plan dargestellt mit einem Satteldach aufzustocken, wenn sich dabei folgende max. Höhen ergeben?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandhöhe bergseitig: +6,55 m zzgl. 0,10 m Geländeversatz = 6,65 m</li> <li>- Wandhöhe hangseitig: +6,55 m zzgl. max. 1,60 m Geländeversatz = 8,15 m</li> <li>- Firsthöhe +9,55 m zzgl. 0,70 m Geländeversatz = 10,25 m (bei einer Dachneigung von 30°)</li> </ul>	<p>Ja: 9    Nein: 0  <b>→ Antwort: Ja</b></p>
2a	<p>Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die Aufstockung ostseitig (bei einer Dachneigung ab 30°) mit einer verfahrenspflichtigen Gaube zu versehen (Abmessungen ca. 1,65 x 2,4 m, Ansichtsfläche kleiner 4,0 m)?</p>	<p>Ja: 9    Nein: 0  <b>→ Antwort: Ja</b></p>

2b	<p>Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die Aufstockung ostseitig (bei einer Dachneigung ab 30°) mit einer verfahrenspflichtigen Gaube zu versehen, deren Ansichtsfläche größer ist als 4,0 m, wenn sich hierdurch nachfolgende Wandhöhe ergibt?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandhöhe hangseitig: +8,10 m zzgl. max. 1,60 m Geländeversatz = 9,70</li> </ul>	<p>Ja: 0    Nein: 9  <b>→ Antwort: Nein</b></p>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

Durch die große Gaube würde aus Sicht des Bau- und Ortsplanungsausschusses eine Wandhöhe entstehen, die in der näheren Umgebung keinen Bezug findet. In Bezug auf die Größe der Gaube wird auf die diesbezüglichen Größen in der Tutzinger Ortsbausatzung verwiesen.

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

**TOP 11    Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 1778/33, Gemarkung Tutzing, Lange Straße 26**

**Beschluss:**

Die Fragen des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid in der Fassung vom 20. Oktober 2022 werden wie folgt beantwortet:

**Frage 1:**    Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die Traufhöhe wie o.g. dargestellt mit 5,9 m mittig auf der Südfassade auf Höhe des Urgeländes angesetzt werden?

**Beschluss:    Ja: 8    Nein: 0 → Antwort: Ja**

**Frage 2:** Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, dass das Gelände im Umgriff des Gebäudes für die Schaffung von Terrassen und Wegen höhenmäßig angepasst wird (Auffüllung max. 65 cm westlich, Abgrabung östlich max. 80 cm)?

**Beschluss: Ja: 8 Nein: 0 → Antwort: Ja (unter der Berücksichtigung der maximalen Traufhöhen)**

**Frage 3a:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die angegebene max. GRZ um ca. 15 % für Terrassen überschreiten werden?

**Beschluss: Ja: 8 Nein: 0 → Antwort: Ja**

*Dem Grunde nach ist zu dieser Frage kein Beschluss notwendig, da gem. BauNVO von 1968 Terrassenflächen bei der GRZ unberücksichtigt bleiben.*

**Frage 3b:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die angegebene max. GRZ für untergeordnete Abgrabungen wie Kellerabgänge oder Lichtschächte bis zu einer max. Fläche von 10 qm überschritten werden (bei gleichzeitiger Nicht-Anrechnung auf die Wandhöhe)?

**Beschluss: Ja: 8 Nein: 0 → Antwort: Ja**

*Dem Grunde nach ist zu dieser Frage kein Beschluss notwendig, da gem. BauNVO von 1968 Kellerabgänge und Lichtschächte unberücksichtigt bleiben.*

**Frage 4:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die Wand- (bzw. „Trauf“) höhe bei energiesparender Bauweise um bis zu 30 cm erhöht werden?

**Beschluss: Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein**

*Überschreitung nur bei Bestandsgebäuden möglich, nicht bei Neubauten*

**Frage 5:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die max. zulässige Grundfläche bei energiesparender Bauweise um ca. 6 qm überschritten werden?

**Beschluss: Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein**

*Überschreitung nur bei Bestandsgebäuden möglich, nicht bei Neubauten*

**Frage 6:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die max. zulässige Geschossfläche bei energiesparender Bauweise um ca. 12 qm überschritten werden?

**Beschluss: Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein**

*Überschreitung nur bei Bestandsgebäuden möglich, nicht bei Neubauten*

**Frage 7:** Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, eine ans Gebäude angebaute, offene Pergola südseitig teilweise außerhalb des Baufensters zu errichten (Südseitig bis zu 2,5m außerhalb des Baufensters auf einer Breite von 6,0m)? Falls NEIN, könnte die Pergola wie oben beschrieben im Zuge eines Antrags auf Befreiung errichtet werden?

**Beschluss: Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein**

*Die Pergola muss sich innerhalb des Baufensters befinden. Eine Befreiung wird nicht erteilt.*

**Frage 8 a:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die lt. B-Plan festgesetzte Einzelgarage östlich um einen profilgleichen Anbau für Gartengeräte außerhalb des Garagenbauraums erweitert werden (auf insgesamt 9,0m Grenzbebauung, zus. Neben-Grundfläche 12,75 qm)?

**Beschluss: Ja: 8 Nein: 0 → Antwort: Ja**

**Frage 8 b:** Kann im Zuge eines Antrags auf Befreiung die lt. B-Plan festgesetzte Einzelgarage bis zu 8,0 m weiter östlich (außerhalb des festgesetzten Bauraums) errichtet werden? (als Grenzbebauung bis max. 9,0m nördlich, Grundfläche insgesamt 4,5 x 9,0m = 40,5 qm, inkl. Gartengeräte und Dachanbindung ans Haus).

**Beschluss: Ja: 0 Nein: 8 → Antwort: Nein**

*Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen erscheint eine so große Verschiebung (8 m) nach Osten hin nicht zustimmungsfähig.*

**Frage 9:** Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das Gelände an der westlichen Giebelseite in seiner natürlichen Form zu belassen und auf eine Aufschüttung zu verzichten?

**Beschluss: Ja: 8 Nein: 0 → Antwort: Ja**

Darüber hinaus fasst der Bau- und Ortsplanungsausschuss folgende Beschlüsse:

1. Hiermit stimmt der Bau- und Ortsplanungsausschuss einer Befreiung von der Festsetzung A. 6.Traufhöhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet „Fischerbuchet II“ hinsichtlich der beantragten Traufhöhe zu. Dies unter Bezugnahme auf den Präzedenzfall auf dem Flurstück 1778/28, Gemarkung Tutzing und aufgrund der besonderen Topografie des gegenständlichen Baugrundstücks.
2. Hiermit stimmt der Bau- und Ortsplanungsausschuss einer Befreiung von der Festsetzung der Garagenflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet „Fischerbuchet II - Langestraße“ in der Fassung der Änderung von 2022 hinsichtlich des Anbaus bzw. der Verlängerung der Garage nach Osten durch einen profilgleichen Anbau zu.

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

## **TOP 12    Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Herr Gemeinderat Ehgartner verlässt die Sitzung um 19:25 Uhr.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.