



Gemeinde Tutzing

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

---

<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Dienstag, 24.01.2023</b>
<b>Beginn:</b>	17:02 Uhr
<b>Ende</b>	18:50 Uhr
<b>Ort:</b>	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg

Michael Ehgartner

Stefan Feldhütter

Dr. Ernst Lindl

Christine Nimbach

Thomas Parstorfer

Ab 17:15 Uhr

Florian Schotter

Dr. Thomas von Mitschke-Collande

Bis 17:15 Uhr; anschließend als Gast

Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Entschuldigt

Barbara Doll

Stefanie Knittl

### Referenten

Prof. Florian Burgstaller, Stadtplaner

Zu TOP's 3 und 4, öffentlicher Teil;  
von 17:02 Uhr bis 18:18 Uhr)

Dr. Volker Gronefeld, Rechtsanwalt

Zu TOP 3, öffentlicher Teil;  
von 17:02 Uhr bis 17:58 Uhr

Lydia Knözinger-Ehrl, Planungsverband

Zu TOP 5, öffentlicher Teil;  
von 18:18 Uhr bis 18:35 Uhr

### Gäste

Caroline Krug

Gemeinderatsmitglied

Georg Schuster

Gemeinderatsmitglied

Flora Weichmann

Gemeinderatsmitglied

**Verwaltung**

Nicole Gutmann  
Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| <b>1</b> | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften  | <b>2022/442</b> |
| <b>2</b> | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse   | <b>2022/443</b> |
| <b>3</b> | Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss   | <b>2022/461</b> |
| <b>4</b> | Bauvoranfrage zur Bebauung der Fl. Nrn. 480/4 und 482/6, Gemarkung Tutzing, an der Kustermannstraße, mit einem Gebäude für Mitarbeiterwohnungen, einem Mehrfamilienhaus und einer gemeinsamen Tiefgarage; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | <b>2022/447</b> |
| <b>5</b> | 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss   | <b>2023/475</b> |
| <b>6</b> | Bebauungsplan Nr. 104 "Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing"; Billigungsbeschluss  | <b>2022/462</b> |
| <b>7</b> | Antrag auf energetische Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses, Fl. Nr. 871/6, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Am Steg 9 sowie Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gemäß BayBO   | <b>2023/476</b> |
| <b>8</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes  | <b>2022/444</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:02 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 13. Dezember 2022 wird genehmigt.

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

<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 vom 13. Dezember 2022 kein Beschluss gefasst wurde, der zur Veröffentlichung geeignet ist.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss</b>
--------------	--

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13. September 2022 und die schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 21. September 2022 lagen in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 30. November 2022 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 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:

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

### **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.11.2022**

<p>Das BLfD, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege verweist erneut auf seine denkmalfachlichen Stellungnahmen vom 17.07.2019 sowie vom 04.07.2022, die weiterhin vollinhaltlich Gültigkeit besitzen.</p>	<p>Die Anregungen und Einwendungen des BLfD sowie die in Teilen davon abweichende Sicht der Gemeinde wurden bereits in den letzten Abwägungen erörtert. Ergänzend wird in die Begründung folgender Passus aufgenommen: Der Andechser Hof ist nicht als Denkmal klassifiziert. Die Gemeinde ist deshalb nicht den denkmalschutzrechtlichen Bindungen unterworfen. Gleichwohl weist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes weitgehend unverändert dem ursprünglichen Bau entspricht und der Gasthof damit bis heute in hohem Maße ortsbildprägend wirkt. Das BLfD regt daher an, das Bestandsgebäude in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Der Bestanderhalt wurde im Vorfeld eingehend geprüft; letztlich fiel jedoch infolge zu großer bau- und nutzungstechnischer Mängel die Entscheidung für Abriss und Neubau. Aus ortsplannerischen Erwägungen sollte durch die Baumaßnahme jedoch kein Bruch im bisherigen stadträumlichen Gefüge entstehen; Varianten (u.a. eine Doppelgiebel-Front bzw. eine Querstellung des Hauptgebäudes) wurden untersucht, jedoch in der Diskussion im Gemeinderat wieder verworfen. Stattdessen verfolgt die neue planerische Konzeption – mit einigen, die heutigen Engstellen entschärfenden Modifikationen – einen dezidierten städtebaulichen und gestalterischen Bezug auf das bestehende Ensemble. Die Gebäudetypologie wird in ihrem Maßstab, ihrer Dachform und -neigung sowie traditionellen Details übernommen und weiterentwickelt. Damit folgt die planerische Konzeption ganz bewusst der Empfehlung des BLfD, das Bestandsgebäude in seinem Erscheinungsbild zu erhalten.</p>
--	---

**Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 21.11.2022**

<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung:</b></p> <p>Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erarbeiten, da dies unmittelbare Auswirkungen auf den Flächenbedarf - insbesondere die Versickerungsflächen hat. Aus wasser-wirtschaftlicher Sicht ist nach der Versickerung vorrangig die Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung - hier der Martelsgraben - vorzusehen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.</p> <p>Eine Versickerung mit Notüberlauf an den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes wird nicht zugelassen.</p> <p><u>Wasserrechtliche Auflage</u> Der Abwasserverband Starnberger See besitzt für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Starnberger See ein Wasserrecht. Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Umständen über eine Vorreinigungsanlage zu führen, bevor dieses in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet wird.</p> <p>Es ist im vorliegenden Fall sinnvoll das angedachte Vorhaben im Zuge des Entwässerungsplanverfahrens auf die Aspekte des DWA-A102 hin zu überprüfen und unter Umständen entsprechende bauliche Maßnahme auszuführen.</p>	<p>Der Forderung des Abwasserverbandes nach Vorlage eines gemeindlichen Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens steht eine Rechtsgrundlage nicht zur Seite. Um den mit der Forderung verfolgten Belangen des Abwasserverbandes Rechnung zu tragen, werden die Hinweise zur Satzung wie folgt ergänzt:</p> <p>„Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis darüber vorzulegen, ob und inwieweit Niederschlagswasser auf dem Baugrund versickert werden können. Ist eine vollständige Versickerung von vorhandenem Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht nachweisbar, hat die Einleitung der Niederschlagswässer in den Martelsgraben zu erfolgen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Sollte eine derartige Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Martelsgraben nicht erteilt werden, kommt, nach Zustimmung des Abwasserverbandes Starnberger See und Vorlage der Planungen für eine Vorreinigungsanlage gegebenenfalls eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Niederschlagswasserkanal in Betracht. Im Entwässerungsverfahren sind die Aspekte des DWA-A-102 vom 1.12.2020 (Einleitung von Regenwasserabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen auszuführen“.</p>
<p><b>Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</b></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</p>	<p>Die Hinweise zur Satzung werden in folgender Weise ergänzt: „Die Ableitung von Grund-, Hang und Quellwasser in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist nicht gestattet. Gegebenenfalls ist derartiges, etwa beim Bau auftretendes</p>

<p>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>Wasser auf der Grundlage einer hierfür zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis in den Martelsgraben abzuleiten“.</p>
<p><b>Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</b></p> <p>Der Abwasserverband widerspricht der Begründung zur "aufschiebenden Wirkung" des Überflutungsnachweises (siehe S.8 – Niederschlagswasserbeseitigung). Das Niederschlagswasserkanalnetz des Abwasserverbandes ist nicht für die Ableitung von Starkregenereignissen ausgelegt. Für das aktuelle Bebauungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen. Ein Verweis auf ein in Arbeit befindliches Starkniederschlagskonzept ist nicht ausreichend.</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige,30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen 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.</p>	<p>Nach §1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78, Teilbebauungsplan 4.1, insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB gestattet im Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses. Derartige Flächen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Tutzing hat im Bebauungsplanverfahren das Erfordernis von und die Möglichkeit von Maßnahmen des Hochwasserschutzes im Plangebiet ermittelt; hierbei hat sich ergeben, dass das Plangebiet im Hinblick auf seine Größe und Lage nicht geeignet ist, einen wirksamen Beitrag zum Hochwasser- und Starkregenschutz, auch nicht im Hinblick auf benachbarte Grundstücke zu leisten. Im Übrigen wird die Begründung des Bebauungsplans durch den folgenden Abschnitt zum Hochwasserschutz und zu den Starkregenereignissen ergänzt:</p> <p><b>Hochwasserschutz:</b></p> <p>Die Gemeinde Tutzing erarbeitet zurzeit gemeinsam mit den Gemeinden Feldafing und Pöcking ein Hochwasserschutzkonzept. Für den Bereich der Gemeinde Tutzing beziehen sich die in dem Konzept vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen auf den Ortsteil Traubing, der in der Vergangenheit mehrfach von Hochwasser betroffen war. Ziel ist es, zum Schutz des gesamten Gemeindegebiets mit geeigneten Maßnahmen das Hochwasser sowohl des von Süden her fließenden Gewässers III. Ordnung „Schwarzer Graben“ als auch das Hochwasser des von Südosten her fließenden Gewässers III. Ordnung „Deixlfurter Bach“, bereits vor dem</p>

Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.

Ort Traubing in geeigneter Weise zurückzuhalten. Gleichzeitig sollen die Brücken und der Bachlauf innerorts so ertüchtigt werden, dass ein ungehinderter Abfluss möglich ist, der nicht zu einer Überflutung des Ortes führt. Dies gilt in gleicher Weise für die Gemeinden Pöcking und Feldafing, die am Unterlauf des Schwarzen Grabens (Ortsteil Wieling) und des von Traubing kommenden Starzenbaches liegen. Insofern erscheint ein interkommunales Konzept als richtig und zielführend.

Im Ort Tutzing selbst, sind – wohl aufgrund der tiefen Einschnitte der Gewässer und der starken innerörtlichen topografischen Höhenunterschiede von bis zu 100 Höhenmeter - bislang keine Hochwasserereignisse aufgetreten. Nach den extremen Wetterereignissen der vergangenen Jahre ist davon auszugehen, dass ein Hochwasser im Bereich des Ortes Tutzing somit auch nicht zu erwarten ist. Die Gemeinde Tutzing kommt regelmäßig ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Unterhalt der Gewässer III. Ordnung hinsichtlich der Räumung der Bäche und der Reinigung der Einlaufbauwerke und Bachrechen nach. Wo es erforderlich ist, werden die Einlaufbauwerke und Bachrechen auf den neuesten technischen Stand gebracht um den ungehinderten Abfluss des Wassers gewährleisten zu können. Bei vorhandenen Bachverrohrungen sind bereits diverse Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt, soweit möglich verrohrte Gewässer wieder freizulegen.

### **Starkregenereignisse**

Anders als beim Hochwasser, bestehen seit einigen Jahren Probleme in Tutzing in Bezug auf Starkregenereignisse. Aufgrund der starken Hanglage Tutzings, kommt es auf den Straßen immer wieder zu sehr starken, kurzfristigen Abflussspitzen, so dass hier Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Gemeinde Tutzing wird in Kürze einen Antrag auf Förderung eines Sturzflut-Risikomanagementkonzeptes beim Wasserwirtschaftsamt stellen. Das diesbezügliche Konzept wird sowohl den Bereich des Ortes Tutzings als auch den

	<p>Bereich des Ortsteils Traubing umfassen. Die Konzeption wird Maßnahmen aufzeigen, um der Problematik der Starkregenereignisse zu begegnen und diese möglichst einzudämmen. Das Konzept wird zugleich Empfehlungen für die einzelnen Grundstücke enthalten, damit nicht nur die Gemeinde geeignete Maßnahmen ergreifen kann, sondern auch die jeweiligen Grundstückseigentümer eine Eigenvorsorge für ihre Grundstücke treffen können.</p> <p>Gegenwärtig wird die Ortsdurchfahrt Tutzing (Hauptstraße) im innerörtlichen Bereich generalsaniert. In diesem Zuge werden die Einlaufbauwerke und Abflussleitung so dimensioniert, dass Starkregenereignissen künftig besser begegnet werden kann.</p>
<p><b>Ergänzung / Sonstiges</b></p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Die Ergänzung des Abwasserverbands Starnberger See wird mit folgender Formulierung in die Hinweise zur Satzung übernommen.</p> <p>„Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend“</p>
<p>Zum Satzungsentwurf zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 13.09.2022 haben wir weitere Anmerkungen:</p> <p>Punkt 10.1: Der Abwasserverband unterhält keinen „Mischwasserkanal“. Dieser Begriff ist irreführend und daher zu streichen.</p> <p>Punkt 10.2: Wir bitten um Ergänzung: <i>Nach Bedarf ist vor einer Einleitung eine Vorbehandlungsanlage zu installieren, damit eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation möglich wird.</i></p> <p>Punkt 10.6: Der Teilsatz „oder nach</p>	<p>Die Anmerkungen des Abwasserverbands Starnberger See zu Punkt 10.1, 10.2, 10.6, 10.9 und 10.10 der Satzung werden berücksichtigt.</p>

<p><i>Maßgabe des Abwasserverbandes Starnberg in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal“ ist zu streichen. Ein Überlauf aus Retentionsflächen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.</i></p> <p>Punkt 10.9: Der Begriff „<i>Straßen</i>“ ist zu verallgemeinern. Die Regelung gilt für alle „<i>befestigten Flächen</i>“.</p> <p>Punkt 10.10: Wir bitten um Ergänzung: <i>Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation des Abwasserverbandes Starnberger See ist nicht gestattet.</i></p> <p>Auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.</p>	
---	--

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 29.11.2022**

<p>Zum genannten Bebauungsplan hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange bereits mehrfach Stellung bezogen.</p> <p>Je nach Sickermöglichkeit des in der Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung anstehenden Bodens empfehlen wir auch die Terrassenfläche als potenzielle Ausweichmöglichkeit für eine Sickeranlage planerisch zu sichern.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen. Mit der vorliegenden Planfassung besteht Einverständnis.</p>	<p>In die Hinweise der Satzung wird auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim folgender Text aufgenommen: „Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als potentielle Retentionsflächen für Regenwasser vorgesehen“</p>
--	---

**LRA Starnberg Verkehrswesen, Schreiben vom 30.11.2022**

<p>Über die bereits mitgeteilten Bedenken hinaus bestehen unsererseits keine weiteren Anregungen zum o. g. Bebauungsplan.</p>	<p>Die Bedenken und Anregungen aus den früheren Stellungnahmen wurden in den vorangegangenen Abwägungen vollständig berücksichtigt.</p>
---	---

**LRA Starnberg Tech. Umweltschutz / Immissionsschutz, Schreiben vom 30.11.2022**

<p>Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend unserer Stellungnahme vom</p>	<p>Der schalltechnische Bericht des Akustikbüros Becker &amp; Partner wurde am</p>
---	--

<p>21.07.2022 überarbeitet, die Darstellungen sind leider teilweise unvollständig bzw. nicht korrekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilder 18 und 19 auf den Seiten 44 und 47: hier fehlt in den Darstellungen die Legende. Wir gehen davon aus, dass die Farbskalierung dieselbe ist wie in den Bildern 16 und 17.</li> <li>- Tabelle 19 auf Seite 53: Es geht nicht klar hervor, ob es sich bei den dargestellten Beurteilungspegeln um die Gesamtbetrachtung der Vorbelastung (Tutzinger Hof) und der Planung (Andechser Hof) handelt. Gemäß telefonischer Aussage von Frau Lorenzen, Ingenieurbüro ABP, am 29.11.2022 ist die Gesamtbelastung dargestellt. Allerdings kann nicht nachvollzogen werden, warum für den IP 06 der Beurteilungspegel in der Nacht durch den Andechser Hof 35,3 dB(A) beträgt (Tabelle 14 auf Seite 39), durch die Gesamtbelastung Tutzinger und Andechser Hof nur 29,5 dB(A). Wir bitten, diese Unstimmigkeit überprüfen zu lassen.</li> <li>- Das Bild 20 auf S. 53 ist nicht nachvollziehbar. Auch hier fehlt die Legende. Wenn die Farbgebung jedoch den Legenden der anderen Bilder entspricht, dann sind für die Nachtzeit zu hohe Beurteilungspegel dargestellt. Außerdem handelt es sich laut Bildunterschrift um die Darstellung der Vorbelastung (oder Vorbelastung und Neuplanung?) Die Lärmemissionen vom Tutzinger Hof sind allerdings nicht abgebildet.</li> </ul> <p>Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>30.11.2022 und 23.01.2023 überarbeitet und die Anmerkungen vom technischen Umweltschutz des Landratsamtes wurden eingearbeitet.</p> <p>Der schalltechnische Bericht kann in der Fassung vom 23.01.2023 „SCHALLTECHNISCHER BERICHT ABP 19/905-C11“ eingesehen werden.</p> <p>Die aktuelle Bezeichnung des Berichts wird in die Satzung und die Begründung übernommen.</p>
---	---

**LRA Starnberg Kreisbauamt, Schreiben vom 06.12.2022**

<p>1. Für die Festsetzung III. 7.5.3, letzter Satz („Da im Dachgeschoss ...“) können wir keine Rechtsgrundlage erkennen, so dass die Festsetzung rechtlich unzulässig ist. Gegebenenfalls kann diese Regelung unter</p>	<p>Der betreffende Satz in Festsetzung III. 7.5.3 wird in die Hinweise verschoben.</p>
---	--

<p>den Hinweisen bzw. in der Begründung aufgeführt werden. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.</p> <p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten</p>	
--	--

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

**Rechtsanwälte Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner,  
Schreiben vom 28. November 2022**

<p>1. Die Bedenken richten sich zunächst in formeller Hinsicht gegen die verkürzte, auf rund zwei Wochen beschränkte Auslegung. Die Verkürzung ist im Hinblick auf die wesentliche Änderung der Festsetzungsinhalte zur Art der zulässigen Nutzung unangemessen kurz. Gemäß der ausliegenden Entwurfsfassung, überarbeiteter Stand 13.09.2022, soll die zulässige Nutzung innerhalb des Hauses 1 (= Bauraum ehemaliger „Andechser Hof“) „im Übrigen“, mithin in den Obergeschossen nunmehr ausschließlich auf Beherbergungszwecke beschränkt sein. Eine umfassende, sachlich und fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den Eigentums- bzw. Nutzungseinschränkungen, die zulasten unserer Mandanten mit der Nutzungsvorgabe des Hauses 1 „im Übrigen“ ausschließlich für „Beherbergung“ einhergehen, wird durch die verkürzte Auslegung schlicht unmöglich gemacht.</p> <p>2. Zu keiner Zeit stand ein von der Gemeinde verfolgtes Planungskonzept dergestalt in Rede, dass bestimmte Geschosse ausschließlich der Nutzung als Beherbergungsbetrieb vorbehalten werden sollen. Weder die von der Gemeinde für den Planungsumgriff bisher verfolgten Planungsziele noch die von unseren Mandanten im vorliegenden Aufstellungsverfahren geäußerten Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen, wie sie u.a. in der Vorbemerkung des städtebaulichen Vertrags vom 15./23.03.2019 ihren Niederschlag</p>	<p>Die auf der Grundlage von § 4 a Abs. 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzte Auslegungszeit ist angemessen. Die geforderte „umfassende, sachlich und fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den Eigentums- und Nutzungseinschränkungen“ ist in der Stellungnahme vom 6. Juli 2022 und überdies in der neuerlichen Stellungnahme vom 28. November 2022 enthalten.</p> <p>Die Ziff. 1.1 der Satzung wird wie folgt geändert:</p> <p>„Im Haus 1 sind im Erdgeschoß sowie auf der nordöstlich vorgelagerten Fläche ausschließlich Schank- und Speisennutzung mit Biergarten sowie kulturelle und soziale Nutzung zulässig, im Haus 1 im Übrigen Wohnungen für Mitarbeitende des Gaststättenbetriebs sowie Beherbergung.“</p> <p>Die Einwendungsführer fordern nach wie vor, „dass die Nutzung der Obergeschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss einer Mischnutzung offenstehen soll, wie sie entlang der Hauptstraße ortskernprägend vorhanden ist, dies zum Zwecke der Vermietung der Räumlichkeiten an Arztpraxen, Büros oder sonstiges leises Gewerbe und zum Zwecke einer sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem urbanen Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung.“ Die Forderung widerspricht den Planungszielen, die dem der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 Teil 4.1 zugrunde</p>
--	---

gefunden haben, bieten eine nachvollziehbare Erklärung dafür, dass anlässlich der Einwendungsbehandlung am 13.09.2022 von der gemäß dem Vorentwurf, Stand 15.02.2022, für die Obergeschosse des Hauses 1 vorgesehene Nutzung „Mitarbeiterwohnen“ auf eine Nutzung ausschließlich für „Beherbergung“ umgeschwenkt wurde.

Auch ist nicht bekannt, dass sich die Gemeinde hinsichtlich der für das Haus 1 nurmehr als zulässig verbleibenden Hauptnutzungsarten, einem Gaststättenbetrieb (mit ergänzenden Nutzungen) und einer Beherbergungsnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauGB, mit den Fragen zur planerischen Erforderlichkeit und zur tatsächlichen Umsetzbarkeit befasst hätte. Sowohl die Nutzungsvorgabe des Erdgeschosses für „Schank- und Speisennutzung“, als auch die Vorgabe der Nutzung der Obergeschosse des Hauses 1 ausschließlich zur Beherbergung setzt für ihre Verwirklichbarkeit neben dem Verwirklichungswillen der Grundstückseigentümer auch das Vorliegen einer wirtschaftlich tragfähigen Grundstücksnutzung voraus.

3.  
Die gemäß dem derzeit ausliegenden Satzungsentwurf vom 13.09.2022 beabsichtigten Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung würden im Ergebnis dazu führen, dass auch für die Obergeschosse von den nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nurmehr eine einzig zulässige Nutzung verbliebe.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung unterliegen derart weitgehende Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten eines im Innenbereich nach § 34 BauGB gelegenen Grundstücks aufgrund des damit verbundenen Eigentumseingriffs einer besonderen Rechtfertigung. Je enger die Grenzen der Nutzungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan gezogen werden, desto intensiver muss sich die Gemeinde damit auseinandersetzen, ob die (hier einzig) festgesetzte Nutzungsart durch

liegen. Ortsbildprägend und in seinem Erscheinungsbild und seiner Nutzung durch den Bebauungsplan zu erhalten ist die der Hauptstraße zugewandte Gaststätte „Andechser Hof“ mit Biergarten. Damit verträgt sich die von der Stellungnahme geforderte Mischnutzung des Gaststättengebäudes (Haus 1) nicht.

hinreichende städtebauliche Belange gerechtfertigt ist, die Planung auf einem auch in wirtschaftlicher Hinsicht tragfähigen städtebaulichen Nutzungskonzept beruht und das Planungskonzept die berechtigten Eigentümerinteressen ausreichend und angemessen berücksichtigt.

4.

Vorliegend ist nichts dafür ersichtlich, dass sich die Gemeinde bezüglich der beabsichtigten Nutzungseinschränkung des Bauraums für Haus 1 ausschließlich für Zwecke einer Schank- und Speisewirtschaft mit Biergarten sowie ergänzender kultureller und sozialer Nutzung und eines Beherbergungsbetriebs ansatzweise mit den vorwähnten Belangen auseinandergesetzt hätte.

In diesem Zusammenhang darf erneut in Erinnerung gerufen werden, dass das Nutzungskonzept für einen Neubau des „Andechser Hofes“ (Baubereich „Haus 1“), welches unsere Mandanten nach dem Erwerb dieses Anwesens im Jahre 2018 zunächst mit ihrem Planer Herrn Architekten Leitner entwickelt hatten, in Übereinstimmung mit dem von der Gemeinde für das Ortszentrum entwickelten städtebaulichen Konzept ein gemischt genutztes Gebäude vorsah.

Unter Bezugnahme auf die der Gemeinde vorgestellten Pläne ist zu dem Nutzungskonzept unserer Mandanten für den Neubau Andechser Hof vom August 2019 festzuhalten, dass gemäß dem Wunsch der Gemeinde an der Wiederbelebung einer Schank- und Speisennutzung in den Erdgeschossbereichen einschließlich Freiflächen zwar eine Gaststätte nebst Biergarten in Gestalt einer Außenbewirtung vorgesehen war. In den oberen Geschossen war jedoch eine Mischnutzung vorgesehen, wie sie auch sonst im Ortszentrum entlang der Hauptstraße typisch ist. In den Obergeschossen, erstes Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, waren insgesamt zwölf Appartements geplant, die auf Wunsch der Klinik Artemed für Klinikmitarbeiter zu Wohnzwecken hätten angemietet werden sollen. Im Obergeschoss sollte zudem eine Praxisnutzung entstehen, ferner eine

Wohnung. Im Dachgeschoss waren auf der der Gaststätte abgewandten Seite im Westen ebenso zwei Wohnungen geplant. Für unsere Mandanten völlig unerwartet und auch losgelöst von den vorangegangenen planerischen Abstimmungen erfolgte mit dem Planentwurf vom 15.02.2022 sodann die Einschränkung, dass in den Obergeschossen (1. OG und DG) des Hauses 1 nur Wohnungen für Mitarbeiter des Gastronomiebetriebs vorgesehen werden sollen, um den dauerhaften Betrieb der Gaststätte und des Biergartens zu unterstützen" (vgl. Begrünungsentwurf, Stand 15.02.2022, S. 9). Dies obwohl die Gemeinde zuvor eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe als städtebauliches Konzept für das Plangebiet beschrieben hat und zwar (nur) mit der Einschränkung, dass lediglich die im Erdgeschoss des Hauses 1 gelegenen Räumlichkeiten einer gewerblichen bzw. gastronomischen Nutzung vorbehalten werden sollen. Von einer Einschränkung auf Mitarbeiterwohnen war davor nie die Rede. Daher wurden gegen diese beabsichtigte Nutzungseinschränkung mit Schreiben vom 06.07.2022 Einwendungen erhoben.

5.  
Soweit die Gemeinde die Einwendungen unserer Mandanten gegen die Einschränkung auf Mitarbeiterwohnen zum Anlass genommen hat, das verfolgte städtebauliche Konzept erneut zu überarbeiten und nunmehr dergestalt zu beschreiben, dass das Haus 1 „im Übrigen“ als Beherbergungsbetrieb genutzt werden soll, weil keine weitere Verdichtung der Wohnnutzung zur Hauptstraße hin gefördert werden solle, kann dies bereits nicht mit der festgesetzten Gebietsart „MU“ gemäß § 6a BauNVO in Vereinbarung gebracht werden.

Das Urbane Gebiet ist gemäß seiner Zweckbestimmung gerade durch eine im Wesentlichen auch durch Wohnnutzung geprägte, verdichtete Nutzungsdurchmischung gekennzeichnet. Zudem ist nach den derzeit ausliegenden Planungsunterlagen einschließlich des Immissionsgutachtens vom Juni 2019, Revision September 2022, nicht zu ersehen, dass eine Nutzung des Hauses 1

Der geforderten Mischnutzung des Hauses 1 wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde und auf der Grundlage von § 6a BauNVO durch die Neufassung von Ziff. 1.1 der Satzung Rechnung getragen.

als Beherbergungsbetrieb dem überarbeiteten Planungsstand vom 13.09.2022 tatsächlich zugrunde liegt. Eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb wird in der schalltechnischen Untersuchung mit keinem Wort erwähnt. Vielmehr ist ausschließlich die Rede davon, dass ein Gastronomiebetrieb wieder entstehen soll, wobei hierfür aber noch keine konkrete Planung vorliege (Ziff. 5.1 ).

6.  
Festzuhalten ist, dass unsere Mandanten grundsätzlich ihre Bereitschaft erklärt haben, das Anwesen des ehemaligen Andechser Hofes mit einer Gaststättennutzung im Erdgeschoss eines Neubaus wiederzubeleben. Mit einer Nutzung der Erdgeschossräume für eine Gaststättennutzung besteht daher grundsätzlich Einverständnis. Die Nutzung der Obergeschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss soll aber weiterhin einer Mischnutzung offenstehen, wie sie entlang der Hauptstraße ortskernprägend vorhanden ist, dies zum Zwecke der Vermietung der Räumlichkeiten an Arztpraxen, Büros oder sonstiges leises Gewerbe und zum Zwecke einer sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem urbanen Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung.

Mit der Beschränkung der zulässigen Nutzung des Hauses 1 ausschließlich für Zwecke einer Schank- und Speisennutzung mit Biergarten sowie ergänzender Nutzungen im Erdgeschoss und einem Beherbergungsbetrieb "im Übrigen" sind unsere Mandanten daher nicht einverstanden und es sind auch keine städtebaulichen Gründe dafür ersichtlich, dass dies, ungeachtet der damit verbundenen erheblichen Grundrechtseinschränkungen, unter den hier von der Gemeinde vorgegebenen Planungszielen städtebaulich gerechtfertigt ist. Gemäß dem ausliegenden Begründungsentwurf und der schalltechnischen Untersuchung ist nichts dafür ersichtlich, dass das von der Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte planerische Konzept die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs beinhaltet. Von unseren Mandanten ist die Umsetzung

eines Beherbergungsbetriebs auch nicht beabsichtigt. Würde der Bebauungsplan mit den Inhalten des Entwurfsstandes 13.09.2022 in Kraft gesetzt werden, würde der Bebauungsplan damit nicht nur gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan wäre auch abwägungsfehlerhaft (§ 1 Abs. 7 BauGB).

7.

In Bezug auf die Einwendungsbehandlung vom 13.09.2022 ist zudem klarzustellen, dass es unseren Mandanten nicht darum geht, der Gemeinde Tutzing vorzuschreiben, einen Bebauungsplan mit Inhalten allein nach den Vorstellungen unserer Mandanten erstellen zu lassen. Auch unseren Mandanten ist bekannt, dass die Planungshoheit der Gemeinde obliegt. Sind mit einem Bebauungsplan jedoch erhebliche Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundeigentums verbunden und soll, wie hier, bestehendes Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB erheblich eingeschränkt werden, muss sich die Gemeinde mit den für und gegen die Planung sprechenden Belangen und Interessen, insbesondere den berechtigten Eigentümerinteressen hinreichend auseinandersetzen.

Ebenso sei erwähnt, dass unsere Mandanten im April 2021 vom Abschluss eines „zweiten“ städtebaulichen Vertrags aus - auch in rechtlicher Hinsicht - gut nachvollziehbaren Gründen Abstand genommen haben. Der unseren Mandanten von der Gemeinde vorgelegte Vertragsentwurf beinhaltete übermäßige und unangemessene Forderungen.

8.

Klarzustellen ist auch, dass an den Einwendungen mit Schreiben vom 06.07.2022 weiter festgehalten wird, soweit diesen durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.09.2022 nicht stattgegeben wurde.

Die Einwendungen richten sich mithin weiterhin gegen die Einschränkung bestehenden Baurechts insoweit, als in der hier vorliegenden Ortsmitte vielfach Gebäude mit drei Regelgeschossen und (zusätzlich) ausgebautem Dachgeschoss

Derartige Einschränkungen liegen nach den Ermittlungen des Planfertigers nicht vor. Es verbleibt dabei, dass kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt besteht. Dies gilt auch für etwaige Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet.

Prägend in der Umgebung des Plangebietes

vorhanden sind, hingegen unsere Mandanten für die beabsichtigte Neubebauung des „Andechser Hof auf eine Höhenentwicklung beschränkt werden sollen, die die Verwirklichung von lediglich zwei Regelgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zulässt. Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Gemeinde nach ihren eigenen Vorstellungen Städtebaupolitik betreiben und Grundstückseigentümer auch unterschiedlich behandeln kann. Der vorliegende Bebauungsplan dient jedoch gerade dem Ziel, anstelle des alten Gaststättenanwesens „ehemaliger Andechser Hof“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neubebauung zu schaffen. Gemäß den planerischen Zielvorgaben wurde der L-förmige Baukörper gedreht, sodass die Längsseite nicht mehr straßenbegleitend prägend sein soll. Straßenbegleitend soll nur noch die Gebäude-Stirnseite situiert werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass bei dieser Neukonzeptionierung an den Höhenverhältnissen und der Anzahl der Vollgeschosse der Bestandsbebauung festgehalten wird, hingegen für andere Anwesen entlang der Hauptstraße Baurecht für eine Neubebauung Baurecht mit „III + DG, ausgebaut“ anerkannt und auch im Wege der Bauleitplanung geschaffen wird (vgl. Anwesen Hauptstraße 19 und 39).

Ebenso bleiben die Einwendungen gegen die Ausweisung öffentlicher Stellplätze auf dem Anwesen unserer Mandanten aufrechterhalten. Es sind keine städtebaulichen Rechtfertigungsgründe dafür ersichtlich, dass auf dem Anwesen unserer Mandanten ein öffentlicher Stellplatzbedarf befriedigt werden soll bzw. muss. In dem aktuellen Begründungsentwurf führt die Gemeinde selbst an, dass Tagesgäste, Berufstätige und Gäste, die nach dem Einkauf noch die Gaststätte besuchen wollen, Stellplätze auf öffentlichem Grund in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs vorfinden.

9.  
Auch der Bebauungsplanentwurf in der überarbeiteten Fassung vom 13.09.2022 wird von unseren Mandanten daher abgelehnt. Die für das ehemalige Anwesen Andechser Hof beabsichtigten

ist der Haustyp II+D bzw. III (also 3 Regelgeschosse), nicht jedoch III+D. In der Planung wurde bereits berücksichtigt, dass der neue „Andechser Hof“ eine möglichst gute Ausnutzung der Kubatur zulassen soll. Dies wird durch die langen Schleppgauben entlang den Traufseiten erreicht, die für 90 % der DG-Fläche die volle Raumhöhe ermöglichen. Der konkrete Vergleich des Baurechts (s. ergänzte Begründung) zeigt, dass der „Verlust“ an Nutzfläche gegenüber einer vollen Dreigeschossigkeit beim Haus 1 nur 3,3% beträgt. Damit wird deutlich, dass durch die am Baubestand orientierte städtebauliche Konzeption kein Baurecht vernichtet wird; es entspricht weitestgehend dem der vergleichbaren Nachbargebäude.

Auch beim Haus 2, das sich entsprechend der städtebaulichen Konzeption als Rückgebäude dem Haus 1 deutlich untergeordnet darstellen soll, beträgt die Minderung des Baurechts gegenüber einer vollen Dreigeschossigkeit nur ca. 7%. Hier könnte von einer Vernichtung von Baurecht allenfalls dann gesprochen werden, wenn anstelle der im B-Plan festgesetzten GR (die sich auf das bestehende Rückgebäude bezieht) eine Maximierung der „Fußabdrucks“ angestrebt würde. Diese wäre im Sinne des § 34 BauGB durch das Bezugsgebäude Hallbergerallee 5 „gedeckt“. In diesem Fall könnte das Baurecht für das Haus 2 um max. 38% gesteigert werden – dies jedoch nur, wenn das bisher erarbeitete und vom Gemeinderat beschlossene, maßstäbliche Konzept zugunsten einer Maximierung der Kubaturen aufgegeben werden würde.

Der Gemeinderat befürwortet nach wie vor die bisherige städtebauliche Konzeption, wie sie auch in der Begründung ausführlich dargestellt ist. Er sieht sie auch bestätigt zum einen durch den detaillierten Vergleich des Baurechts der umgebenden Bebauung, zum anderen durch die Forderung der Denkmalpflege, das äußere Erscheinungsbild des Andechser Hofes als Zeugnis der Ortsgeschichte weitgehend zu erhalten.

Die 6 öffentlichen Stellplätze an der

Nutzungsvorgaben entsprechen weder den Nutzungsvorstellungen unserer Mandanten noch sind hinreichende Gründe dafür ersichtlich, dass unsere Mandanten innerhalb des hier zur Festsetzung beabsichtigten Urbanen Gebiets gemäß § 6a Abs. 1 BauGB bezüglich des Bauraums für Haus 1 im gesamten Erdgeschoss auf eine Gaststättennutzung und in den gesamten Obergeschossen auf einen Beherbergungsbetrieb beschränkt werden sollen.

Es wird mithin beantragt,  
**den Bebauungsplanentwurf erneut zu überarbeiten und für das Anwesen Fl. Nr. 67 unserer Mandanten Festsetzungen vorzusehen, die am Standort des Hauses 1 eine zulässige Mischnutzung gemäß §§ 6, 6a BauGB beinhalten, dies unter Einschluss der für ein Mischgebiet bzw. für ein urbanes Gebiet erforderlichen Prägung auch durch Wohnnutzung.**

Hallbergerallee werden herausgenommen. Die entsprechenden Angaben im Bebauungsplan und in der Begründung werden geändert, die Gesamtzahl der Stellplätze um 6 reduziert.

Dem Antrag kann, soweit ihm nicht bereits mit der Neufassung von Ziff. 1 der Satzung Rechnung getragen worden ist aus den dargestellten Gründen nicht gefolgt werden.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2023 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

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

<b>TOP 4</b>	<b>Bauvoranfrage zur Bebauung der Fl. Nrn. 480/4 und 482/6, Gemarkung Tutzing, an der Kustermannstraße, mit einem Gebäude für Mitarbeiterwohnungen, einem Mehrfamilienhaus und einer gemeinsamen Tiefgarage; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat</b>
--------------	--

#### **Beschluss:**

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

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beurteilt die vorgestellte Planung sehr positiv und empfiehlt dem Gemeinderat, der Bauvoranfrage vom 20. Dezember 2022 zuzustimmen.

Weiterhin wird empfohlen, dass der in der Bauvoranfrage angebotene Vertrag zwischen der Ambulanten Krankenpflege und der Gemeinde Tutzing zur Sicherung der Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Ambulanten Krankenpflege bzw. aus sozialen Berufen, abgeschlossen werden soll.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

<b>TOP 5</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 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 13. Dezember 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) lagen in der Zeit vom 22. Dezember 2022 bis einschließlich 12. Januar 2023 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 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:**

- Verkehrswesen, Keine Rückmeldung

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

- Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 21.12.2022
- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.12.2022
- Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 03.01.2023
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 05.01.2023
- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 09.01.2023

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

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.01.2023**

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	Kenntnisnahme und Berücksichtigung des gewünschten Betreffs bei weiteren Schriftwechseln.
--	---

<p>anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>	
<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Kenntnisnahme unseres Schreibens vom 17.10.2022 und den Hinweis auf den bestehenden Erlass. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass gemäß des Bescheides vom 28.07.2022 (40-B0-2022-38-15) aufgrund der Vermutung weitere Bodendenkmäler Art. 7 BayDSchG (und nicht Art. 8) in den textlichen Hinweisen abzubilden ist.</p> <p><b>Im Umfeld der Maßnahme befindet sich das Bodendenkmal: D-1-8033-0096 Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Zudem liegen Teile des Planungsbereichs im Bereich des historischen Ortskernes. Deshalb sind im Bereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</b></p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p><b>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</b></p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen</p>	<p>Der Hinweis C 12 zum Denkmalschutz wird wie vorgeschlagen korrigiert:</p> <p><i>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</i></p> <p>In der Begründung wird der Verweis auf das Bodendenkmal „D-1-8033-0096, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ ergänzt und der Punkt 5.8.1 Bodendenkmäler entsprechend korrigiert und die Hinweise zu den fachlichen Anforderungen ergänzt.</p>

Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-t\\_hemen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalp\\_flege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-t_hemen_denkmalvermutung-bodendenkmalp_flege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorisc\\_he\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorisc_he_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter

denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“  
([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))  
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016  
([https://www.blfd.bayern.de/mam/informationen\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/informationen_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf))  
sowie unserer Homepage  
[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)  
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).  
In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.  
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 ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Untere Immissionsschutzbehörde, LRA Starnberg, Schreiben vom 10.01.2023**

<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1. Es wird empfohlen, in Festsetzung A 5.3 den Passus „... der Einfahrten zu den Garagen ...“ wie folgt zu ändern: „... der Einfahrt zur Tiefgarage ...“.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt die Festsetzung wird redaktionell korrigiert.</p>
<p>2. In der Planzeichnung fehlt entlang der Ostfassade die Kennzeichnung gemäß Festsetzung A 10.3.1 (vgl. S. 35 der schalltechnische Untersuchung vom 28.11.2022).</p>	<p>Nach telefonischer Abstimmung mit der UIB vom 12.01.2023 werden die Kennzeichnungen in der Plandarstellung entsprechend den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 28.11.2022 nochmals angepasst und eine weitere Differenzierung zur Klarstellung ergänzt, siehe hierzu Punkt 4 der Stellungnahme.</p>
<p>3. In Ziffer A.10.3.2, letzter Absatz muss es „... gem. A 10.3 und A 10.3.1 ...“ heißen.</p>	<p>Der Verweis wird korrigiert.</p>
<p>4. Es wird empfohlen, die Festsetzung A 10.4 noch wie folgt zu ergänzen (vgl. schalltechnische Untersuchung S. 17, 2. Absatz): „Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohngebäuden eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze im Innenhof nicht zulässig.“</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung zu den Betriebsabläufen wird entspr. ergänzt.</p>
<p>5. Auf Nr. 4, 1. Absatz, unserer Stellungnahme vom 14.10.2022 wird verwiesen. Gemäß Abbildung 5 der schalltechnischen Untersuchung liegen an den Nord- und Südfassaden der Kopfbauten (Gebäudeteile 3) sowie an der kompletten Ostfassade (Gebäudeteil 1) während der Tageszeit Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 68/69 dB(A) vor. Diese Pegel liegen 4-5 dB(A) über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für MI/MU. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Wohnqualität wird der Gemeinde daher nochmals nahegelegt, auch an diesen Fassaden für notwendige Fenster von</p>	<p>Nach telefonischer Abstimmung mit der UIB vom 12.01.2023 werden die Kennzeichnungen in der Plandarstellung entsprechend den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nochmals angepasst und eine weitere Differenzierung zur Klarstellung ergänzt: So werden die Fassaden im Norden und Süden des Vorderhauses in einer vierten Farbe (orange) gekennzeichnet und klargestellt, dass die Festsetzungen (ehemals FS A 10.3.3) für sämtliche Geschosse auch bei Fassadenrücksprüngen anzuwenden sind. Die Anforderungen an den besonders belasteten Fassaden der Kopfbauten und der</p>

<p>Wohnräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder bauliche Maßnahmen vor den Fenstern vorzusehen. Dies kann z.B. durch folgende Festsetzung geschehen: „Bei der Anordnung notwendiger Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nord- und Südfassaden der Kopfbauten (Gebäudeteil 3) und der Ostfassade von Gebäudeteil 1 sind die entsprechenden Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend Festsetzung A 10.2.1 vorzusehen.“</p>	<p>Ostseite des Vorderhauses gelten für alle Aufenthaltsräume (auch Wohnzimmer), da hier auch die Grenzwerte tagsüber überschritten werden. Daher wird in Abstimmung mit der UIB eine neue Festsetzung Schallschutzmaßnahmen in sämtlichen Geschossen, auch bei Fassadenrücksprüngen mit entspr. farblicher Kennzeichnung (hellblau) ergänzt:  <i>Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) bei denen tags vor dem Fenster Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) und nachts von mehr als 45 dB(A) (Kennzeichnung A 10.3) erreicht werden, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach A 10.1 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ kann dies auch durch äquivalente Maßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten) erreicht werden. In den Vorbauten beziehungsweise vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes darf dann ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.</i></p>
<p>6. Begründung Punkt 6.10.1, 2. Absatz: Es wird empfohlen, den Absatz entsprechend der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 28.11.2022 (S. 25) umzuformulieren: „Während der Nachtzeit ergeben sich nur an der der Tiefgaragen-Einfahrt zugewandten Nord-fassade Beurteilungspegel von 46 dB(A), ausgehend von den Parkbewegungen der Anwohner. Diese sind als sozialadäquat einzustufen.“</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Die Begründung wird entspr. korrigiert.</p>
<p>7. Begründung Punkt 6.10.2: Laut schalltechnischer Untersuchung vom 28.11.2022 (Tabelle 7 und S.26 oben) werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten. Daher sollte im 2. Absatz der Passus „mit Ausnahme des IO3 während der Nachtzeit“ gestrichen werden. Weiterhin</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Die Begründung wird entspr. korrigiert.</p>

kann auch der 3. Absatz entsprechend Absatz 2 auf S. 26 der schalltechnischen Untersuchung umformuliert werden. Der gelb unterlegte 3. Satz kann beibehalten werden.	
Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 14.10.2022 hinausgehen.	Kenntnisnahme

### Brandschutzdienststelle, LRA Starnberg, Schreiben vom 11.01.2023

Gemäß § 3 und § 4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:	
<u>Löschwasserversorgung</u> Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
<u>Erschließung</u> Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
<u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u> Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, 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 m (Anstellwinkel 68 – 75 Grad) ermöglicht werden. Dies entspricht i. d. R. Einem dreigeschossigen Gebäude (E+2;	

Oberkante Fußboden 7,00m + max. 11 m Brüstungshöhe).	
<p><u>Wohngebäude</u> Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltsw Zwecke genutzten, Geschosse liegt im Mittel mehr als 7m über der Geländeoberkante. Dies trifft für das / die Gebäude auf der/den folgenden Flurstücke/n zu: Der zweite Flucht- und Rettungsweg kann nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich. Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleiteraufstellflächen auszuweisen., welche über eine 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 Hubrettungsfahrzeuges auch später nicht durch Laternen, Bäume eingeschränkt wird.</p>	<p>Die Evakuierung aus dem Dachgeschoss kann für das Vorderhaus über Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) von der Hauptstraße aus erfolgen. Für einen sicheren Austritt aus den Dachgauben im Norden und Süden werden zusätzliche Austrittspodeste errichtet. Bei der Gestaltung des öffentlich zugänglichen Platzes werden die Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigt, siehe VEP. 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 (Brüstungshöhe &lt; 8m) kann die Evakuierung über Steckleitern der Feuerwehr erfolgen. Entsprechende Aufstellbereiche für Steckleitern sind im Brandschutzkonzept i.V.m mit der Freianlagenplanung berücksichtigt. Auf Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug auf dem Grundstück kann damit verzichtet werden.</p>

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 24.01.2023 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

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

**TOP 6      Bebauungsplan Nr. 104 "Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing"; Billigungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 24. Januar 2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Herr Rechtsanwalt Dr. Reicherzer wird beauftragt, den zweiten Städtebaulichen Vertrag

zwischen dem Bauwerber und der Gemeinde Tutzing auszuarbeiten.

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

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf energetische Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses, Fl. Nr. 871/6, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Am Steg 9 sowie Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gemäß BayBO</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 21. Dezember 2022 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

<b>TOP 8</b>	<b>Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes</b>
--------------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.