



Gemeinde Tutzing

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

---

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Sitzungsdatum:</b> | <b>Dienstag, 14.02.2023</b>   |
| <b>Beginn:</b>        | 17:13 Uhr                     |
| <b>Ende</b>           | 18:00 Uhr                     |
| <b>Ort:</b>           | Sitzungssaal, Rathaus Tutzing |

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg  
Barbara Doll  
Michael Ehgartner  
Stefan Feldhütter  
Dr. Ernst Lindl  
Christine Nimbach  
Thomas Parstorfer  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Entschuldigt

Stefanie Knittl  
Florian Schotter

### Referenten

Manfred Steininger, Architekt

Zu TOP 3, öffentlicher Teil (von 17:13 Uhr bis 17:30 Uhr)

### 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>2023/521</b> |
| <b>2</b> | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse                                                                                                                                                                             | <b>2023/522</b> |
| <b>3</b> | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Herrestraße Nord"(früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestraße), Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungsbeschluss            | <b>2023/478</b> |
| <b>4</b> | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mobilfunkmastes für das Vodafone-Mobilfunknetz mit zugehöriger Technikeinheit bei Monatshausen, Fl. Nr. 2380, Gemarkung Tutzing                                                                            | <b>2023/526</b> |
| <b>5</b> | Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses, Fl. Nr. 600/1, Gemarkung Tutzing, Cäsar-von-Hofacker-Straße 1; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 30.01.2023 zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens | <b>2023/532</b> |
| <b>6</b> | Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung eines Friseursalons in eine Wohnung, Fl. Nr. 613/3, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 16                                                                                                                          | <b>2023/528</b> |
| <b>7</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes                                                                                                                                                                                                                  | <b>2023/523</b> |

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

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **TOP 1      Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 24. Januar 2023 wird genehmigt.

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

### **TOP 2      Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 24. Januar 2023 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

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

#### **Beschluss:**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Herrestraße Nord“ (früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestrasse) mit Begründung in der Fassung vom 13. September 2022 lag der Zeit vom 04. November 2022 bis einschließlich 06. Dezember 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:

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

- Verband Wohnen, Keine Rückmeldung

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

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 07.11.2022:**

In vorstehender Angelegenheit haben wir am 09.10.2019 Stellung genommen. Unsere Stellungnahme haben Sie weitgehend in die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes umgesetzt.

Durch den Planungsumgriff verläuft nach unseren Aufzeichnungen das in diesem Abschnitt verrohrt geführte Gewässer III. Ordnung Staudagraben. Aufgrund der Verrohrung ist, sofern in diese nicht eingegriffen wird, hinsichtlich wasserbaulicher Aspekte nichts zu veranlassen.

Im Hinblick auf den künftig immer wichtiger werdenden Schutz vor Starkregenereignissen regen wir aufgrund der Hanglage erneut an, die ggf. neu zu errichtenden Anbauten nach aktuellen Erkenntnissen zu schützen bzw. bei Umbauten diesen Schutz zum Standard zu machen und schlagen hierzu folgende Festsetzungen vor:

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“**

(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

Die Anregung wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</b></p> <p>Für die Ziffer 11 des Bebauungsplanes „Niederschlagswasserbeseitigung“ machen wir aufgrund des § 3 i.V.m. § 1 NWFreiV darauf aufmerksam, dass die Notwendigkeit für ein Wasserrechtliches Verfahren nicht auf Grundstücke abstellt, sondern auf angeschlossene Flächen pro Versickerungsanlage.</p> <p>Hierzu ist u.U. ein Konzept aufzustellen, wenn sich bei den noch zu führenden Untersuchungen herausstellen sollte, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit auf dem Grundstück nicht gegeben ist und die Niederschlagswasserbeseitigung im Bestand über den Staudagraben erfolgt. Sollte dies der Fall sein, verweisen wir auf die TRENNOG, insbesondere auf Nr. 4.4, wonach die in anderer Hinsicht begrüßenswerte Nachverdichtung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des verrohrten Gewässers zu untersuchen ist.</p> | <p>gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Derartige Vorgaben müssen im Rahmen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis oder eines entsprechenden Entwässerungsantrages gestellt werden.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.11.2022**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>„Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> | <p>Die Anregung wird sinngemäß als Hinweis im Bebauungsplan übernommen.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

#### **Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 15.11.2022**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gegen die Bauleitplanung bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Infrastrukturelle Belange</li> <li>2. Immobilienspezifische Belange</li> <li>3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn</li> </ol> <p>Die Belange und Hinweise wurden als Anlage beigefügt.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Kreisbranddirektion Starnberg, Schreiben vom 15.11.2022:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Löschwasserversorgung</b></p> <p>1.1 Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>2. Erschließung</b></p> <p>2.1 Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p><b>3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg</b></p> <p>3.1 Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Telekom, Schreiben vom 17.11.2022:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>„....Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen eine Aufstockung der Bestandshäuser, um weiteren Wohnraum zu schaffen, bzw zum Zweck der Nachverdichtung haben wir keinerlei Einwände. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 30.11.2022:**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>1.) Veranlassung</b> |  |
|-------------------------|--|

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 soll die ursprüngliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5, welche 1977 nicht bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes fertiggestellt wurde, abgeschlossen werden.

## **2.) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 685/49, /50, /51, /52, /53, /54, /55 und 678/36 sowie Teilflächen aus den Fl. Nrn. 678, /38, /39 und 704/1 Gemarkung Tutzing.

## **3.) 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.

### **3.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Der Bebauungsplan Nr.101 – „Herrestraße Nord“ 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 industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält auf dem Flurstück 678/38, Herrestraße Straße einen Schmutzwasserkanal, an welchen die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

Für die Flurstücke werden Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte benötigt, die zurzeit dem Abwasserverband nicht vorliegen. 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, nur unter**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

**Voraussetzung der notwendigen Leitungsrechte / Grundbucheintrag, 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.

**3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält auf dem Flurstück 678/38 Herrestraße Straße und auf dem Flurstück 685/52 (Teilbereich), einen Niederschlagswasserkanal, an welchen die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

Für Flurstück werden Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte benötigt, die zur-zeit dem Abwasserverband nicht vorliegen.

**Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswassertechnisch, nur unter Voraussetzung der notwendigen Leitungsrechte / Grundbucheintrag, 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 Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ( $k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ ).

Eine weitere Möglichkeit ist die Einleitung in den Staudagraben, ein Gewässer

III. Ordnung. Dieser verläuft von West, Fl. Nr.

Bei Hinweis Nr. 13 wurde aufgenommen, dass der Privatweg mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes versehen werden soll.

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.

Die Grundstücke der Wohngebäude im Plangebiet sind seit Jahrzehnten über die bestehende Privatstraße angeschlossen. Im Bebauungsplan soll ein derartiger Anschluss mittels Grunddienstbarkeit oder Leitungsrechten nicht vorgegeben werden. Der Entwässerungsplan wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem Abwasserverband abgestimmt.



685/52, nach Osten Fl. Nr. 704/1.  
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.  
Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.

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

**5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges**  
Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.  
Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährlichen Regenereignis der

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.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird ergänzt:

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

In der Begründung wird ergänzt:  
Überflutungsschutz und Notwasserweg:  
Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup>

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.

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

Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen. Inwieweit und in welchem Umfang in diesem speziellen Fall die beiden o.g. Nachweise (Überflutungsschutz und Notwasserweg) bedingt durch die Alleinlage tatsächlich zu erbringen sind, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Entwässerungsplan im Einzelfall zu klären.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

## **6.) Ergänzung / Sonstiges**

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasser-absenkung) 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!

Zur Satzungsentwurf zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 13.09.2022 haben wir

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>eine weitere Anmerkung:<br/> II. Hinweise:<br/> Punkt 13. heißt es „Der Privatweg Fl.Nr.685/54 sollte mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des AV versehen werden“. Das muss heißen „Der Privatweg Fl. Nr. 685/54 und Fl. Nr. 678/38 muss ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anschlussnehmer versehen werden“. Zusätzlich ist ein Leitungsrecht für den Abwasserverband auf Flurstücks Nummern 678/38 und 678/36 vorzusehen.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**Kreisbauamt, Schreiben vom 06.12.2022:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Verfahrensart ist vorliegend nicht eindeutig festgelegt worden. Da die öffentliche Bekanntmachung hierzu keine Aussage trifft, was gesetzlich auch nicht gefordert wird, so könnte man zunächst von einem Regelverfahren ausgehen. Dagegen wird in der Präambel auf ein vereinfachtes Verfahren nach <u>§ 13</u> BauGB verwiesen, während aus der Begründung ein beschleunigtes Verfahren nach <u>§ 13a</u> BauGB zur Anwendung kommen soll. Um Prüfung und Anpassung wird daher gebeten.</li> <li>2. Die mit der <b>Festsetzung I. 5.1</b> tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe ist zu unbestimmt, was - da die Festsetzungen städtebaulich begründet werden müssen - rechtlich unzulässig ist.<br/> Sofern der untere Bezugspunkt der Wandhöhe eine vom tatsächlichen Gelände unabhängige Höhe aufweist, muss der Bezug zum Gelände und die zulässigen Abgrabungen / Aufschüttungen bezogen auf die Wandhöhe definiert werden.<br/> Im vorliegenden Fall sind die Aufschüttungen und Abgrabungen (I. 7.1) auf das natürliche Gelände bezogen, die Wandhöhe nach I. 5.1 aber auf eine Höhenkote. Da die Differenz zwischen Höhenkote und natürlichem Gelände unklar ist, ist die Festsetzung der Wandhöhe ebenfalls unklar.</li> <li>3. Es ist in der <b>Festsetzung I. 14.</b> ein Zeitraum zu nennen, bis wann die</li> </ol> | <p>Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB, dies wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung wird in diesem Sinne überarbeitet.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Neubepflanzung spätestens zu erfolgen hat. Soll bei einem Ausfall eine Nachbepflanzung erfolgen? Hierzu empfehlen wir folgende Formulierung: „... <i>bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall</i>“.</p> <p>4. <b>Festsetzung I. 4.2 i.V.m. I. 4.3:</b> Wie soll eine Terrasse, die unter einem Balkon liegt, gerechnet werden? Da es eine „doppelte“ GR-Berechnung nicht gibt, können Terrassen demnach auch eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> aufweisen. Ist dies so gewollt?</p> <p>5. <b>Festsetzung I. 4.5:</b> Die Anzahl der Wohneinheiten kann nicht pro Bauraum festgesetzt werden.</p> <p>6. <b>Festsetzung I. 5.1 i.V.m. I. 6.2:</b> Wenig vorstellbar erscheint eine Wiederkehr oder ein Standgiebel dessen Wandhöhe unter der des Haupthauses liegt.</p> <p>7. <b>Festsetzung I. 6.4:</b> Ist eine zwingende Firstrichtung bei Bauräumen, deren orthogonal zur Firstrichtung verlaufenden Länge deutlich über der parallel zur Firstrichtung verlaufenden Höhe des Bauraums liegt, tatsächlich erstrebenswert? Die daraus resultierende Firsthöhe ist städtebaulich gegenüber den rechteckigen Bauräumen wenig überzeugend. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p>Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 26.09.2019 hinausgehen.</p> | <p>Die Festsetzung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt, wobei die vorgeschlagene Formulierung in Klammern gesetzt wird.</p> <p>Die Festsetzungen werden zusammengefasst und so umformuliert, dass sich für alle genannten Anlagen eine max. Fläche von 80 qm ergibt.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Die Beschränkung der Wohneinheiten bezieht sich nun auf jedes Wohngebäude.</p> <p>Die Festsetzung wird umformuliert, es wird festgesetzt, dass die Höhe des Standgiebels etc. mind. 30 cm unter dem Giebel das Hauptdach liegen muss, die Dachneigung des Hauptgebäudes ist zu übernehmen.</p> <p>Die Anregung wurde überprüft. Die Festsetzung soll beibehalten werden, der First des Gebäudes ist vom Bestand übernommen, alle Gebäude sollen den Giebel der Erschließungsfläche zugeordnet haben.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LRA Starnberg, Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2022

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>„Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Seit April 2021 ist die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 als Technische Baubestimmung eingeführt. Wir bitten, dies im Hinweis 10 entsprechend zu korrigieren. Der 2. Absatz von Hinweis 10 kann aus</p> | <p>Hinweis 10 wird entsprechend aktualisiert. Der zweite Absatz wird in der Begründung mit aufgenommen, um die festgesetzte Regelung besser zu erläutern.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>immissionsschutzfachlicher Sicht gestrichen werden, da der darin dargestellte Sachverhalt in der Festsetzung 16 umgesetzt ist. Möchte die Gemeinde den Sachverhalt näher erläutern, so empfehlen wir, diesen Passus unter Punkt F in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die bereits in unseren Schreiben vom 03.09.2009 und 16.09.2019 geäußerten Aspekte hinausgehen.</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

#### **Marion Zistl, E-Mail vom 09.11.2022:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Warum ist die GR für mein Grundstück (Fl.Nr. 685/49), welche in der Fassung vom 29.04.2014 betrug: <b>GR 230</b>, nun in der neuen Fassung vom 13.09.2022 auf eine <b>GR 220</b> heruntergesetzt worden? Ich weise an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass mein Grundstück mit dem von der Bahn erworbenen Hanggrundstück zwischenzeitlich verschmolzen wurde und nicht mehr 676qm, sondern <b>937 qm</b> beträgt. Dies würde nun sogar für ein Doppelhaus reichen. Meines Erachtens müsste jedenfalls die GR seit dem Entwurf von 2014 nicht verkleinert, sondern vergrößert werden.</p> <p>2. In Ihrem Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde haben Sie auf Seite 1, linke Spalte ganz unten, meine Frage formuliert, ob ich eine Dachterrasse bauen darf. Eine Antwort auf diese Frage finde ich nicht. Ich beantrage weiterhin, dass ich die Möglichkeit bekomme, in irgendeiner zulässigen Form eine Dachterrasse / Loggia zu bauen, damit bei einer 2-Parteien-Lösung auch der Bewohner des OG die Möglichkeit hat, sich in einem größeren Bereich an der frischen Luft aufzuhalten, als nur auf einem Balkon. Eine höhere Wandhöhe wäre dazu nicht nötig, wenn man Geländer bauen darf. Aber eine Dachverkürzung, egal an welcher äußeren</p> | <p>Die neue Fassung des Bebauungsplanes weist zur geringfügig reduzierten Grundfläche zusätzliche Grundflächen für Balkone und Terrassen etc. auf. Beim bisherigen Bebauungsplanentwurf waren diese Flächen in der Grundfläche von 230 qm beinhaltet. Insofern ist insgesamt sogar eine größere Grundfläche zulässig.</p> <p>Die Verschmelzung mit dem Hanggrundstück hat keine Auswirkung auf die zulässige Grundfläche, insbesondere ist aufgrund der Gasleitung eine Vergrößerung des Bauraumes zur Bahn hin nicht möglich / nicht zulässig.</p> <p>Die Gemeinde Tutzing hat hier entschieden, dass Dachterrassen zu Gunsten einer ruhigen Dachlandschaft in diesem Bebauungsplan nicht zugelassen werden sollen. Bei zwei Wohneinheiten kann entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes auch ein Balkon angebracht werden.</p> <p>Zur Erläuterung:<br/>Die Festsetzung einer Dachterrasse ergibt immer eine höhere Wandhöhe als die Wandhöhe bei einem Satteldach, da auch der Bodenaufbau des Balkons und das mind. 90 cm hohe Geländer zu berücksichtigen sind. Eine Dachterrasse ist grundsätzlich als Einschnitt in die Dachlandschaft zu sehen,</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                        |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Ecke des Hauses wäre wichtig. Zählt das auch zu „ruhiger Dachlandschaft“ oder wäre das ein Einschnitt? | daher wurden diese im Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

**Wolfgang u. Gudrun Marchner, Schreiben vom 18.11.2022:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.2 Bezugshöhenkote</p> <p>Die Bezugshöhenkote von unserem Grundstück Flur-Nr. 685/52 ist im Plan fehlerhaft oder nicht zweifelsfrei lesbar. Richtig ist 616,20 NHN.</p> <p>8.1 Flächen für Garagen oder Carports</p> <p>Hier liegt gemäß Auszug aus dem Sitzungsbuch vom 13.09.2022 des Bau- und Ortsplanungsausschusses ein einstimmiger Beschluss des Bauausschusses vor, der für Garagen und Carports einen Abstand vom 5 m zur Straße festlegt. Offensichtlich wurde vergessen, dies entsprechend in B-Plan einzuarbeiten.</p> <p>10. / 11. Öffentliche bzw. private Verkehrsfläche</p> <p>Die auf dem südlichen Ende der Privatstraße (Flur 678) neu eingezeichnete öffentliche Verkehrsfläche ist willkürlich und täuscht einen Zustand vor, den es in Wirklichkeit gar nicht gibt (Abstraktionsprinzip?). Wir ersuchen Sie diese Eintragung zu löschen, sie schafft für Verwirrung.</p> | <p>Die Höhenkote wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Die Feststellung ist richtig, der Bebauungsplan wird in diesem Sinne berichtigt.</p> <p>Der kleine Teilbereich der privaten Verkehrsfläche, also nur der südliche Bereich von Fl. Nr. 678/38 ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass bei einer späteren Einigung mit den Eigentümern der Fläche dieser Bereich öffentlich gewidmet werden kann. Dies ist erst dann möglich, wenn mit allen betroffenen Eigentümern eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden kann.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Monika von Hagen, Schreiben vom 01.12.2022:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Die Grundfläche kann auf den Flurstücken 685/51 und 685/50 gemäß Baufenster nicht ganz ausgeschöpft werden; 685/49 und 685/52 haben hingegen ein größeres Baufenster zugesprochen und könnten ferner ihre bisherige Dachform angesichts der Einbindung der überbauten Garagen beibehalten. Insofern</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die „Ungleichbehandlung“ wird nicht gesehen, in den angesprochenen Baufenstern besteht u.a. aufgrund des Grundstückszuschnittes mehr Flexibilität, den</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ist hier eine gewisse Ungleichbehandlung gegeben, die sich auf die Grundfläche bezogen jedoch aus den Grundstücksgegebenheiten ergibt.</p> <p><b>Rückfragen:</b></p> <p><b>Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche</b><br/>am westlichen Ende des Flurstücks 678/37 auf den Bereich der Privatstraße: Gemäß Besprechung vom 20.06.2022 soll das Flurstück 678 auf Bitten der Gemeinde über die Privatstraße möglich sein. Besprochen wurde die Möglichkeit des Abkaufs oder eine „Widmung“. Seitens eines Anwohners wurde bereits in der Sitzung angemerkt, dass als Voraussetzung in jedem Fall die Pflichten (wie Verkehrssicherungs- oder Räumpflicht) und Kosten (beispielsweise etwaiger Straßenreparaturen) für dieses Teilstück von der Gemeinde getragen werden müssten. Insofern bedarf es in diesem Punkt noch weiterer Klärung sowie einer Ausweisung im Plan, wo die tatsächlich aktuell gegebenen Grenzen der Privatstraße verlaufen.</p> <p><b>Anfrage:</b></p> <p>Welches sind die Voraussetzungen für den Kauf des Teils der öffentlichen Grünfläche Flur-Nr. 704/1, die an das Flurstück 685/51 angrenzt? Hierbei geht es um den vollständig verrohrten Teil des Bachlaufs – analog dem Teilstück, das durch das Flurstück 685/52 führt. Das Ende des verrohrten Bachlaufs südlich des Flurstücks 685/55 ist nicht Gegenstand der Anfrage und wäre weiterhin öffentlich zugänglich. Die Abwasserleitungen sind ebenfalls nicht betroffen, da diese bereits auf dem Flurstück 685/51 zusammenlaufen und außerhalb der betroffenen Fläche ins öffentliche Netz geführt werden.</p> | <p>Bauraum zu nutzen. Dies ist aufgrund des Grundstückszuschnittes bei den kleineren Grundstücken nicht möglich.</p> <p>Wie am 20.06.2022 im Rathaus besprochen, wird der kleine Teilbereich der privaten Verkehrsfläche, also nur der südliche Bereich von Fl. Nr. 678/38 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass bei einer späteren Einigung mit den Eigentümern der Fläche dieser Bereich öffentlich gewidmet werden kann. Bei dieser Einigung müssen auch dann die weiteren Pflichten vereinbart werden.</p> <p>Die Anfrage kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantwortet werden. Hier wird gebeten, die Anfrage an das Liegenschaftsamt der Gemeinde Tutzing zu stellen.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Herrestraße Nord“ (früher 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet an der nördlichen Herrestraße), Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2023 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**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. Juli 2022, eingegangen bei der Gemeinde Tutzing am 03. Januar 2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Begründung:**

Mit Antrag vom 10. Juli 2022, bei der Gemeinde eingegangen am 03. Januar 2023, beantragte die Vantage Towers AG eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mobilfunkmastes mit Technischeinheit für das Vodafone-Mobilfunknetz auf Fl. Nr. 2380, Gemarkung Tutzing, östlich von Monatshausen.

Das Bauvorhaben ist im Außenbereich gelegen und als Anlage, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient, grundsätzlich privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig.

Im vorliegenden Fall sprechen folgende Aspekte gegen die Zulässigkeit des Vorhabens:

1. Die geplante Anlage soll nach Angaben des Bauherrn einen „weißen Fleck“ im Mobilfunknetz schließen. Zum Beleg wurde am 12. Januar 2023 eine Karte übersandt, die den „weißen Fleck“ darstellt. Nach den im Internet veröffentlichten Versorgungskarten von Telekom, Vodafone und Telefónica (Stand 06. Februar 2023) wird der gekennzeichnete, unbebaute Bereich allerdings flächendeckend von allen drei Betreibern mit Breitbanddiensten (4G, teilweise 5G) versorgt. Die Begründung für die Notwendigkeit des Vorhabens trägt also nicht.

Die vom Bauherrn geplante Mobilfunksendeanlage „dient“ folglich nicht der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, weil die behaupteten Lücken oder Defizite in der Versorgung nicht bestehen. Vielmehr ergeben sich aus den Versorgungskarten konkrete Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Inanspruchnahme des Außenbereichs für ein formal privilegiertes Vorhaben, welches tatsächlich nicht für den angegebenen Zweck erforderlich ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2013 – 4 C 2.12 –).

2. Selbst wenn man unterstellt, der „weiße Fleck“ bestünde im dargestellten Umfang, so erschließt sich nicht, weshalb zur Abdeckung dieser relativ kleinen Versorgungslücke die Errichtung eines 60 m-Masts erforderlich sein soll.

Am gewählten Standort, der sich in etwa in der Mitte des „weißen Flecks“ befindet, dürfte ein 10 bis 15 m-Mast ausreichen, um das behauptete Versorgungsdefizit auszugleichen. Die offensichtliche Überdimensionierung des Vorhabens begründet weitere Zweifel am „Dienen“ des Vorhabens (vgl. BVerwG, Urteil vom 20.06.2013 – 4 C 2.12 –) bzw. widerspricht die konkrete Ausführung dem Gebot des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB, die Anlage in einer den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.



3. Die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen als öffentlichen Versorgungsanlagen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 3 Halbs. 1 BauGB ist an ähnliche Voraussetzungen geknüpft, wie sie für die in § 35 Abs. 1 Nr. 3 Halbs. 2 BauGB ebenfalls genannten ortsgebundenen Betriebe gelten. Ortsgebunden ist ein Gewerbe danach nur dann, wenn es nach seinem Gegenstand und seinem Wesen ausschließlich an der fraglichen Stelle betrieben werden kann. Auch Mobilfunkanlagen nehmen an der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nur dann teil, wenn sich auf die Frage, weshalb das Vorhaben gerade hier ausgeführt werden soll, eine die fragliche Stelle gleichsam individualisierende Antwort geben lässt.

Die Besonderheit von Mobilfunksendeanlagen liegt lediglich darin, dass sie, um ihre Funktion im Funknetz erfüllen zu können, zwar in einem bestimmten Gebiet errichtet werden müssen, innerhalb dieses Bereichs aber regelmäßig mehrere Standorte in Betracht kommen. Sie sind nicht orts-, sondern lediglich raum- bzw. gebietsgebunden. Das Merkmal der „Ortsgebundenheit“ ist bei einer Mobilfunksendeanlage bereits dann erfüllt, wenn sie an einem funktechnisch hierfür geeigneten Standort im Außenbereich errichtet werden soll. Es genügt mithin eine Raum- bzw. Gebietsgebundenheit, die durch eine entsprechende Standortanalyse des Vorhabenträgers nachzuweisen ist.

Die „Gebietsgebundenheit“ hat jedoch auch Auswirkungen auf die Bedeutung des Gebots des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB, die Anlage in einer den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Kommen in dem Gebiet – auch hinsichtlich der zivilrechtlichen Verfügbarkeit – mehrere Standorte in Betracht und bestehen zwischen diesen Alternativen signifikante Unterschiede bei den Auswirkungen der Anlage auf die öffentlichen Belange, dann muss das Unternehmen den „schonenderen“ wählen (BayVGh, Urt. v. 13.10.2009 – 1 B 08.2884 –). Im vorliegenden Fall könnte der behauptete Zweck des Vorhabens nach Auffassung der Gemeinde außenbereichsschonender

- vom bestehenden Mobilfunkmast nördlich Monatshausen,
- durch Montage der Antennen an einem Hochspannungsmast der Hochspannungsleitungen westlich Monatshausen
- oder vom gemeindlichen Grundstück Fl. Nr. 2205, welches dem Bauherrn, vorbehaltlich eines noch zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses, nochmals explizit angeboten werden soll,

erreicht werden.

In allen Fällen würde die Beeinträchtigung des freien Landschaftsbilds und der direkten Sichtbeziehung von Monatshausen zum Starnberger See deutlich geringer ausfallen als beim gewählten Standort. Das Grundstück Fl. Nr. 2205 befindet sich innerhalb des vom Bauherrn übermittelten Suchkreises.

Aber auch die beiden anderen Alternativen erscheinen im Hinblick auf den kommunizierten Zweck (Schließung des „weißen Flecks“) grundsätzlich geeignet. Sie stellen sich als bereits vorhandene Vorbelastung dar und würden die Errichtung eines zusätzlichen Mastes entbehrlich machen.

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

**Einfamilienhauses, Fl. Nr. 600/1, Gemarkung Tutzing, Cäsar-von-Hofacker-Straße 1; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 30.01.2023 zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss bleibt bei der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens für die Frage 2 b und beantwortet sie nach wie vor mit „Nein“.

**Begründung:**

Der Ausschuss kann der Argumentation des Landratsamtes Starnberg aus dem Schreiben vom 30. Januar 2023 nicht folgen. Das angeführte Gebäude auf der Fl. Nr. 595 ist nach Auffassung der Gemeinde ein sog. „Ausreißer“. Weitere Gebäude mit der beantragten Wandhöhe, die als Bezugsfall herangezogen werden könnten, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Weiterhin besitzt die Straße „Am Höhenberg“ aus Sicht des Ausschusses trennenden Charakter, so dass Gebäude nördlich dieser Straße für Bauvorhaben südlich der Straße nicht als Bezugsfall dienlich sein können.

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

**TOP 6      Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung eines Friseursalons in eine Wohnung, Fl. Nr. 613/3, Gemarkung Tutzing, Bräuhausstraße 16**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 13. Januar 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird eine Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 2 Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend erteilt, dass keine Tiefgarage aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden muss und die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können.

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

**TOP 7      Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.