



Gemeinde Tutzing

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.03.2023  
Beginn: 17:08 Uhr  
Ende: 18:08 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Michael Ehgartner  
Stefan Feldhütter  
Ludwig Horn  
Stefanie Knittl  
Christine Nimbach  
Thomas Parstorfer  
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Ab 17:42 Uhr

### Entschuldigt

Barbara Doll  
Elisabeth Dörrenberg  
Dr. Ernst Lindl  
Florian Schotter

### Referenten

Lydia Knözinger-Ehrl

Zu TOP`s 4 und 5, öffentlicher Teil; von 17:08 Uhr bis 17:40 Uhr.

Stadtplaner Christian Schwander, Planungs-  
verband

Zu TOP 6, öffentlicher Teil und TOP 3.1, nichtöf-  
fentlicher Teil; von 17:08 Uhr bis 18:30 Uhr.

### Verwaltung

Dennis-Lee Bouman  
Nicole Gutmann  
Christian Wolfert

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer/in

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| <b>1</b> | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften  | <b>2023/560</b> |
| <b>2</b> | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse   | <b>2023/561</b> |
| <b>3</b> | Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss   | <b>2023/542</b> |
| <b>4</b> | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss   | <b>2023/541</b> |
| <b>5</b> | Bebauungsplan Nr. 7 „Oberes Schönmoos“, Prüfungsauftrag des Bau- und Ortsplanungsausschusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches  | <b>2023/583</b> |
| <b>6</b> | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg " für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | <b>2023/520</b> |
| <b>7</b> | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Duplexgarage, Fl. Nr. 2720, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Blumenstraße   | <b>2023/593</b> |
| <b>8</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes  | <b>2023/563</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:08 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 14. März 2023 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7**

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

#### **Beschluss:**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 14. März 2023 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3 Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 24.01.2023 und die Schalltechnische Untersuchung vom 23.01.2023 lagen in der Zeit vom 23. Februar 2023 bis einschließlich 08. März 2023 im Rathaus der Gemeinde Tutzing erneut (verkürzt) öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 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:**

### **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 27.02.2023**

<p>Es werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 28.10.2016, 10.07.2019, 18.10.2019, 05.07.2022 und 06.12.2022 hinausgehen.</p>	<p>Die Aspekte aus den genannten Schreiben wurden in den vorhergehenden Abwägungen behandelt.</p>
--	---

### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 28.02.2023**

<p>Eine erneute Stellungnahme unsererseits erscheint nicht erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	-------------------------------------

### **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.02.2023**

<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Das BLfD hatte den materiellen Erhalt des Andechser Hofes, zumindest in seiner äußeren Erscheinung (=äußere Gebäudehülle) als für das Ortsbild von Tutzing höchst prägender und städtebaulich prominenter Bau dringend angeregt, auch wenn er die Qualifikation eines Denkmals im Sinne des Art. 1 DSchG nicht erreicht. Der Total-Abbruch des Andechser Hofes wäre für das historische Ortsbild von Tutzing ein herber Verlust.</p>	<p>Die Anregungen und Einwendungen des BLfD wurden in der letzten Abwägung eingehend erörtert. Die städtebaulichen Ziele der Planung berücksichtigen in besonderem Maße eine sensible Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes.</p>
---	--

### **Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 01.03.2023**

<p>Es werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
---	-------------------------------------

## Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 06.03.2023

<p>In unserer Stellungnahme vom 21.11.2022 haben wir darauf hingewiesen, dass ein Notüberlauf von der Versickerung nicht zugelassen ist.</p> <p>In der Begründung unter B.8 bitte den Satz „Bei Starkregenfällen ist eine gedrosselte Einleitung in den Niederschlagswasserkanal vorgesehen“ streichen.</p> <p>Ein Widerspruch besteht auch zwischen dem 1. Abschnitt „Auf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Martelsgraben sollte möglichst verzichtet werden“ und dem darauffolgenden Satz „...so kann das Wasser nach Vorklärung in den Martelsgraben.... eingeleitet werden“.</p> <p>Unter B.9, letzter Abschnitt: „Gegenwärtig wird die Ortsdurchfahrt Tutzing (Hauptstr)....</p> <p>Die Niederschlagswasserkanalisation ist gemäß DIN EN 752 in Verbindung mit DWA 118 ausgelegt. Darüberhinausgehende Starkregenereignisse können nicht über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Dies ist zu berücksichtigen.</p>	<p>In der Begründung unter B.8 wird der Satz „Bei Starkregenfällen ist eine gedrosselte Einleitung in den Niederschlagswasserkanal vorgesehen“ gestrichen.</p> <p>Aus unserer Sicht besteht hier kein Widerspruch.</p> <p>Die Versickerung auf dem Grundstück ist die Regel; ein Überlauf muss jedoch gesichert sein, deshalb wird die Formulierung in der Begründung beibehalten.</p> <p>Der Satz unter B9 in der Begründung: <i>„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.“</i> wird gestrichen und die Anregung des Abwasserverbandes Starnberger See „Die Niederschlagswasserkanalisation ist gemäß DIN EN 752 in Verbindung mit DWA 118 ausgelegt. Darüberhinausgehende Starkregenereignisse können nicht über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden“ wird in die Begründung aufgenommen.</p>
---	--

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt 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 21.03.2023 als Satzung.

**einstimmig beschlossen    Ja: 7    Nein: 0    Anwesend: 7**

TOP 4

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 24.01.2023 lagen in der Zeit vom 07. Februar 2023 bis einschließlich 21. Februar 2023 im Rathaus der Gemeinde Tutzing erneut (verkürzt) 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:**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, keine Rückmeldung

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

- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 15.02.2023

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

**LRA Starnberg, Tech. Umweltschutz / Immissionsschutz, Schreiben vom 14.02.2022**

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
In Punkt 6.10.2, 2. Absatz sollte richtigerweise der komplette Passus „mit Ausnahme des IO 3 während der Nachtzeit“ gestrichen werden. Auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2023, Punkt 7 wird verwiesen.	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wie empfohlen redaktionell geändert.
Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

### **Bürger 1, Schreiben vom 20.02.2023 (Eingang 21.02.2022)**

<p>Nachfolgend erhebe ich als Miteigentümer der Flurnummer 95 folgende Einwände:</p>	<p>In der Bekanntmachung vom 27.01.2023 wurde zulässigerweise darauf verwiesen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung genommen werden kann. Der Einwendende äußert sich nicht zu den geänderten oder ergänzten Teilen, sondern allgemein zum in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt. Die Einwände müssen daher nicht berücksichtigt werden. Es steht dem Gemeinderat frei, ob er dennoch die formell nicht ordnungsgemäß vorgebrachten Einwände abwägen möchte.</p>
<p>1.) Maß der Baulichen Nutzung - Allgemein- In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 Ortszentrum bzw. zum noch geltenden Teilbepauungsplan 1 wurde die Beschneidung des Baurechts der gesamten betroffenen Grundstücke damit begründet, dass keine Baurechtsmehrung geschaffen werden soll. Dass dies möglich ist, wurde auch durch mehrere Entscheide durch verschiedene Verwaltungsinstanzen bestätigt. Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundhaltung des Bebauungsplanes Nr. 78, Teilbepauungsplan 1 somit vollständig aufgegeben. Des Weiteren sind die erheblichen Überschreitungen im Verhältnis zur bestehenden bzw. umliegenden Bebauung nicht begründet.</p> <p>Im Einzelnen: Die angegebene GR für das betroffene Grundstück betrug beim Teilbepauungsplan 1 lediglich 800 qm. Die GR beim Teilbepauungsplan 1.1 beträgt 970 qm zzgl. 150 qm für Erker, Balkone, etc. Somit beträgt die GR 1.120 qm. Des Weiteren kann die Grundfläche nach 3.3 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Dies wurde beim Teilbepauungsplan 1 überhaupt nicht berücksichtigt. Es wird offenbar insbesondere dem Rechnung getragen, dass eine Tiefgarage möglich sein soll. Dies ist sonst bei keinem anderen Grundstück des Teilbepauungsplanes 1 möglich. Der Sachverhalt wurde insbe-</p>	<p>Eine Verletzung von Rechten des Einwendenden ist nicht erkennbar.</p>

<p>sondere in der Festsetzung des 1.1 unter Nr. 5.1 geregelt.</p> <p>Die zulässigen Wand- und Firsthöhen übersteigen das Maß des Teilbebauungsplanes 1. Hier wird als maximale Firsthöhe 12,50 m für den straßenzugewandten Bereich und für das rückwärtige Baurecht lediglich 11,00 m ausgewiesen. Im neuen Bebauungsplan 1.1 sind hier eine Firsthöhe von 13,35 m (in Verbindung mit einer Höhenkote, damit ist die Wand- und Firsthöhe noch höher) und 13,35 für den Hauptbaukörper des Rückgebäudes angegeben.</p> <p>Die Darstellung der Gebäude in der Begründung und somit die Begründung selbst, geben nicht den tatsächlichen Höhenverlauf, wie er geplant ist, wieder (die Baurechtsreduzierung in Bezug auf die Höhe der umliegenden Gebäude ist somit nicht dargestellt). Des Weiteren ist das rückwärtige, der Hauptstraße abgewandte Gebäude, 4 Geschossig und nicht wie erläutert, 3 geschossig (Siehe Seite 9 Abb. 12 der Begründung). Es wurden des Weiteren andere Dachneigungen, als bisher, verwendet. Es wurden Flachdächer zugelassen. Die Ansichtsbreite der Gauben bzw. Widerkehren wurden teilweise auf nahezu die gesamte Fassadenlänge begrenzt. Hier entstehen teilweise keine untergeordneten Dachaufbauten. Eine homogene Dachlandschaft mit untergeordneten Dachaufbauten (siehe Teilbebauungsplan 1) wird somit nicht mehr erreicht.</p> <p>Es sind Aufgrabungen und Aufschüttungen um weitere 1,1 m zulässig. Im Teilbebauungsplan 1 dürfen diese maximal 0,5 m betragen (Nr. 5.7).</p>	
<p>2) Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen</p> <p>Etwaige Baugrenzenüberschreitungen werden zugelassen (Nr. 4.2.1 und 4.3.1) gegenüber dem Teilbebauungsplan 1.</p> <p>Die Abstandsflächen werden in der Begründung unter 6.4.1 behandelt. Hier wird von einem grenzständigen bzw. grenznahen Gebäude bei der Flurnummer 95 gesprochen. Dem ist nicht so. Lediglich an einem Punkt berührt die Baugrenze einen Nachbarpunkt. Die Gemeinde hat hier offenbar gewollt die Grenze so verschoben, dass dem nicht so ist, somit ist auch der nach-</p>	<p>Die Verkürzung der Abstandsflächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend städtebaulich hergeleitet. Insbesondere die Festsetzung der Baulinie im Bereich der Flurnummern 95/1, 95 und 95/4 ist städtebaulich als Reaktion auf die bestehende Bebauung gewollt.</p>

<p>barschaftliche Schutzanspruch nicht geringer anzusehen. Die Bestandssituation ist hier auch nicht zu betrachten, da hier Aufenthaltsräume nach dem bestehenden Bebauungsplan möglich sind. Somit ist auf den möglichen Zustand abzustimmen. Falsch ist auch die Aussage, dass die Abstandsflächen nur auf einer Verkehrsfläche liegen. Diese liegen innerhalb der Baugrenze der Flurnummer 95.</p> <p>Der Bauteil 2 lässt eine max. WH von 10,1 m und eine Firsthöhe von 13.35 m zu, d.h. nach § 6 Abs. 4 BayBO beträgt die relevante WH insgesamt 11,10 m. Der Abstand zu unserem Grundstück beträgt an der engsten Stelle 4m und zum geplanten Hauptbaukörper 6,5m. Insofern unterschreiten die geplanten Baukörper jedenfalls die gesetzlichen Abstandsflächen. Zwar können durch Bebauungsplan geringe Abstandsflächen festgesetzt werden, dies bedarf aber besonderer städtebaulicher Gründe. Solche Gründe sind der Bebauungsplan Begründung nicht zu entnehmen</p>	
<p>3) Art der Baulichen Nutzung In der Art der baulichen Nutzung ist kein besonderer Grund erkennbar, warum das Maß der baulichen Nutzung von dem bereits vorhandenen Bebauungsplan, Teilbebauungsplan 1, so erheblich abweicht. Der Gleichheitsgrundsatz ist somit nicht gewahrt.</p>	<p>Eine Verletzung von Rechten des Einwendenden ist nicht erkennbar.</p>
<p>Allgemeine Einwände: Des Weiteren ist in der Begründung auf der Seite 12 beschrieben, dass eine Pelletheizung vorgesehen ist. Die Anlieferung soll über die Rückseite der Gebäude, somit über die nun festgelegte Private Verkehrsfläche der Flurnummer 95 geschehen. Nachdem jedoch auf der Flurnummer 95/1 hier Balkone, etc. vorgesehen sind, kann eine Pelletlieferung nur derart geschehen, dass der „LKW“ auf der privaten Verkehrsfläche stehen bleiben muss. Dies ist mit der vorhandenen Dienstbarkeit nicht vereinbar. Die Erhöhung der Schallschutzwerte gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde nicht gegenübergestellt. Weitere Schutzmaßnahmen wurden nicht aufgezeigt. Auch die Klarstellung als private Verkehrsfläche, mit der Begründung der Abstandsflächen,</p>	<p>Die rechtliche Möglichkeit Pellets über die festgesetzte private Verkehrsfläche anzuliefern ist eine Frage des Privatrechts unter den Grundstücksnachbarn.</p>

<p>hilft hier nicht. Es wurden schalltechnische Belange in der Begründung nicht ausreichend berücksichtigt, da nur, wie unter 6.10.2 der Begründung dargestellt, ein kleines Untersuchungsgebiet festgelegt wurde (Umgriff).</p>	
<p>Für ein Baugrundstück, welches vom hier relevanten, bislang gültigen Bebauungsplan vollständig eingerahmt wird, soll ein wesentlich höheres Baurecht eingeräumt werden, wobei nicht nur die Grenzen der BauNVO überschritten (§ 17), sondern auch massiver Abstandsflächenunterschreitung eingeräumt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher nicht isoliert, sondern als Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes betrachtet werden. Es ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, warum hier einem einzelnen Grundstückseigentümer erhöhtes Baurecht eingeräumt wird. Im Vergleich zum Restbebauungsplan liegt daher eine Bevorzugung privater Interessen vor, die städtebauliche nicht gerechtfertigt sind. Es mangelt dem Bebauungsplan an der Erforderlichkeit. Vertretbar wäre das Vorgehen der Gemeinde nur, wenn das Maß der Bebauung auch für die weiteren Grundstücke des Restbebauungsplanes angemessen angehoben wird.</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass die Planungsgrundsätze der Gemeinde in Bezug auf den Teilbebauungsplan 1 aufgegeben worden sind. Die Auswirkungen des neuen Teilbebauungsplanes 1.1 wurden nicht auf die umliegende Bebauung ausreichend untersucht, noch ist dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen worden.</p>	<p>Eine Verletzung von Rechten des Einwendenden ist nicht erkennbar.</p>

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 1.1, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 21. März 2023 als Satzung.

**Auflage:**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald und die Verwaltung werden beauftragt, das Bauleitplanverfahren an dieser Stelle zu stoppen und dieses erst weiterzuführen, wenn die im Durchführungsvertrag vom 19.12.2022 vereinbarten und zum Vollzug erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 5 Nein: 2 Anwesend: 7**

**TOP 5****Bebauungsplan Nr. 7 „Oberes Schönmoos“, Prüfungsauftrag des Bau- und Ortsplanungsausschusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches****Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die Ausführungen von Frau Knözinger-Ehrl zur Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan nicht zu ändern und den Geltungsbereich zu belassen.

**einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7**

**TOP 6****4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg " für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss**

Herr Gemeinderat Horn erscheint zur Sitzung um 17:42 Uhr.

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 22. November 2022 lag in der Zeit vom 02. Dezember 2022 bis einschließlich 09. Januar 2023 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

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

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Schreiben vom 01.12.2022
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 05.12.2022
- Landratsamt Starnberg Brandschutz; Schreiben vom 06.12.2022
- Amt f. Ernährung Landwirtschaft u. Forsten; Schreiben vom 08.12.2022
- Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 19.12.2022
- AWISTA; Schreiben vom 22.12.2022
- Landratsamt Starnberg UIB; Schreiben vom 28.12.2022
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 06.01.2023
- BUND Naturschutz Starnberg; Schreiben vom 16.01.2023
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde; Schreiben vom 16.01.2023
- Wasserwerk Gemeinde Tutzing; Schreiben vom 16.01.2023

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

### Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 28.11.2022



Der Plan der vorhandenen Erdgasleitungen wird in der Begrünung ergänzt.

Bitte beachten sie die bestehenden Erdgasleitungen in diesem Bereich!

### Bayernwerk AG; Schreiben vom 05.12.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaß-

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH wird im Bebauungsplan ergänzt.

<p>nahmen durchzuführen.</p> <p>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>	
--	--

**Landratsamt Starnberg Tech. Umwelt. Abfall. Bodenschutz; Schreiben vom 06.12.2022**

<p>1.) <u>Wir bitten Sie jedoch, in Ihrer Satzung den Punkt 11 Altlasten noch um folgenden Wortlaut zu ergänzen:</u></p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – auf Verlangen vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--

**WWA Weilheim; Schreiben vom 03.01.2023**

<p>1. <u>Fachliche Hinweise und Empfehlungen</u></p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>.</p> <p>1.1 <u>Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</u></p> <p>Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p>	<p>1. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans mit vorhandenem Baurecht und vollständiger Bebauung. Es wird daher keine zusätzliche Versiegelung vorgenommen, stattdessen eine bodenschonende Entwicklung in die Höhe erleichtert.</p> <p>1.1 Zum Schutz vor Starkregenereignissen werden die für eine Bebauung am Hang zutreffenden Empfehlungen als Hinweise übernommen.</p>
---	---

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen aktuell keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor:

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind Höhenlinien dargestellt, die auf eine starke Hanglage hindeuten.

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen (für Neubauten)

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

**„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.“**

**„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.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerein-**

<p><b>gangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</b></p> <p><b>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</b></p>	
<p><u>1.2 Grundwasser</u></p> <p>Die Ausführungen unter 10.3 der Festsetzungen werden begrüßt. <u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p><b>„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)</b></p>	<p>Der Vorschlag wird berücksichtigt und in die Hinweise aufgenommen.</p>
<p><u>1.3 Wasserversorgung</u></p> <p><u>1.3.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung</u></p> <p>Außer der Wassergewinnungsanlage Pfaffenberg steht der Gemeinde Tutzing als Unternehmerin der Trinkwasserversorgung zur Deckung des Wasserbedarfs die Wassergewinnungsanlage Kerschlach mit den Brunnen I und III Kerschlach im Gemeindegebiet Pähl, Landkreis Weilheim-Schongau, zur Verfügung. Die Brunnen I, II und III Wieling innerhalb des nicht schützbares Gewinnungsgebietes Wielinger Becken dürfen lediglich in einer unausweichlichen Notsituation (insbesondere zur Kompensation bei unvorhersehbarem Ausfall anderer Gewinnungsanlagen) zu einer Wasserförderung entsprechend der zur Kompensation erforderlich werdenden Entnahmemenge verwendet werden.</p> <p>Aus den zur Verfügung stehenden Wassergewinnungsanlagen Pfaffenberg und Kerschlach dürfen gem. Bescheid des Landratsamtes Starnberg vom 07.07.2021 insgesamt 700.000 m<sup>3</sup>/a entnommen werden. Die Jahresentnahmemenge lag in den Jahren 2016 bis 2020 zwischen 597.000 m<sup>3</sup>/a und 634.000 m<sup>3</sup>/a und im Mittel bei rund 617.000 m<sup>3</sup>/a. Es stehen somit ausreichend Reserven für die Wasserversorgung zur Verfügung. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.</p> <p>Sämtliche Neubauten sind an die zentrale</p>	<p>Die Informationen zur Wasserversorgung werden in den Hinweisen und der Begründung ergänzt.</p>

Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Gemäß 10.4 der Festsetzung ist die Löschwasserversorgung gesichert.	
2. <u>Zusammenfassung</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

### Landratsamt Starnberg Kreisbauamt; Schreiben vom 09.01.2023

1.) Wir bitten in den Festsetzungen A 2.1 und 2.2 jeweils das Wort „maximal“ einzufügen. Es sei denn die Grundfläche muss die festgesetzte Größe betragen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Festsetzung A 2.1 und 2.2 werden angepasst.
2.) Die differenzierte Zuordnung einer GR (T) (Festsetzung A 2.2) muss nachvollziehbar aus städtebaulichen Gründen erfolgen, insbesondere im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 376/2. Dies muss in der Begründung dargelegt werden.	Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass für jedes Baugrundstück eine zusätzliche Grundfläche für Terrassen und Balkone von mindestens 10 m <sup>2</sup> festgesetzt wird. Nur bei den beiden Grundstücken, auf denen die bisherige Grundfläche höher liegt, wird die Differenz aus der bisher festgesetzten Grundfläche und der neu festgesetzten Grundfläche festgesetzt um eine Schlechterstellung durch den neuen Bebauungsplan zu vermeiden. Die Satzung und Begründung werden geändert.
3.) Für die zu pflanzenden Bäume (Festsetzung A 7.3) ist noch ein Zeitpunkt zu ergänzen, bis wann die Pflanzung spätestens zu erfolgen hat.	Eine Festsetzung zum Pflanzzeitpunkt wird ergänzt.

### Landratsamt Starnberg UNB; Schreiben vom 09.01.2023 (aktualisiert 09.02.2023)

Zu Festsetzung 7.1:  Hier ist zu ergänzen, dass für Bestandsbäume während der Baumaßnahmen bestimmte Schutzmaßnahmen notwendig sind. Wir bitten um die Übernahme des folgenden Formulierungsvorschlages als	Die Hinweise werden berücksichtigt und unter Hinweise: 7 Grünordnung ergänzt.
---	---

<p>Festsetzung.</p> <p>Formulierungsvorschlag:</p> <p>1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.</p> <p>2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.</p> <p>3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.</p> <p>4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser <math>\geq 2</math> cm nicht durchtrennt werden z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser <math>\geq 2</math> cm nicht durchtrennt werden.</p>	
<p>2.) <u>Zu Festsetzung 7.1:</u>  Hier ist zu ergänzen, das zu erhaltende Gehölze bei Abgang zu ersetzen sind.  Formulierungsvorschlag:  <i>Die durch Planzeichen dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist eine Qualität H. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.</i></p>	<p>Die Vorgabe zum Erhalt ausfallender Gehölze ist in Festsetzung 7.4 bereits erhalten, die Festsetzung zur Pflanzqualität in Festsetzung 7.5.</p>
<p>3.) <u>Zum Artenschutz:</u>  In der Nähe von Bäumen und naturnahen Strukturen ist das Risiko von Vogelschlag erhöht.  Leider ist in der letzten öffentlichen Auslegung der Vorschlag zu Festsetzungen zum</p>	<p>Das Thema Vogelschlag wird in der Begründung ergänzt, der Hinweis wird wie folgt formuliert:  "Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab ca. 3 m<sup>2</sup> zusammenhängender Glasfläche) mit flächigen</p>

<p>Vogelschlag von Seiten der uNB nicht erfolgt. Deshalb bitten wir darum diese Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt dennoch aufzunehmen.</p> <p>Formulierungsvorschlag:  <i>„Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche &gt; 1,5 m<sup>2</sup> müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</i></p>	<p>Markierungen (z.B. Folie oder Netze) auszustatten. Auf verspiegeltes Glas ist zu verzichten."</p>
<p>In den Festsetzungen fehlen Ausführungen zum Artenschutz, dem auf Grund eines VGH-Urteiles vom 18.01.2017 im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend Beachtung zu schenken ist.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung muss mit hinreichender Genauigkeit eine Ermittlung der relevanten Arten erfolgt sein. Das bedeutet, dass an Hand der Habitatausstattung des Planungsbereichs relevante Arten festgelegt und untersucht werden müssen. In den Unterlagen wurde hierzu keine Aussage gemacht. Somit muss noch eine weitergehende und detaillierte Ermittlung der relevanten Arten durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft stattfinden. Bei den ermittelten Arten muss feststehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entweder ausgeschlossen oder aber durch entsprechende CEF-Maßnahmen vermieden werden können. Erforderliche CEF-Maßnahmen müssen auf der Ebene des Bebauungsplans schon festgelegt bzw. bestimmt werden (entweder durch Festsetzung oder durch städtebaulichen Vertrag). Zeichnet sich auf der Ebene der Bauleitplanung ab, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden können, so ist die „Ausnahmelage“ mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Der nachfolgende artenschutzrechtliche Hinweis kann schon einen Teil des Handlungsspektrums abdecken.</p> <p>Wir bitten um eine Übernahme der Ausführungen als Festsetzung.</p> <p>Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis:  <i>Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können</i></p>	<p>Der Artenschutz ist der Gemeinde Tutzing durchaus ein wichtiges Anliegen, das auch bei der gegenständlichen Planung angemessen berücksichtigt werden soll. Daher wurde auch die Artenschutzkartierung des FIN-Web konsultiert, allerdings liegen die letzten Nachweise über 50 Jahre zurück.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die Nachverdichtung in einem bereits vollständig bebauten Ortsteil und ermöglicht dazu insbesondere die Aufstockung bestehender Gebäude. Die überbaubare Grundfläche ist weiterhin eng auf den Bestand beschränkt. Dadurch werden weitere Eingriffe in die Grünstrukturen, z.B. durch Errichtung von Gebäuden außerhalb der bereits überbauten Grundstücksflächen und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.</p> <p>Eine Aufstockung oder ein Abbruch und Neubau des bestehenden Gebäudes an der selben Stelle ist jedoch weiterhin möglich. Der Zeitpunkt dieser Bauvorhaben ist jedoch gegenwärtig nicht absehbar. Da es sich um einen Einfachen Bebauungsplans handelt, ist dafür ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Daher ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll und entbindet auch nicht von einer erneuten Prüfung zum Zeitpunkt der Bauausführung.</p> <p>Daher wird empfohlen, im Bebauungsplan einen Hinweis auf die gesetzlichen Verbotstatbestände sowie Maßnahmen zum Artenschutz entsprechend dem Formulierungsvorschlag der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.</p> <p>Der Bebauungsplan und die Begründung</p>

<p><i>besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.</i></p>	<p>werden entsprechend ergänzt.</p>
--	-------------------------------------

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

**Eigentümer der Fl. Nr. 376/3, Schreiben vom 18.12.2022, 05.01. und 09.01.2023**

<p><u>Problem</u></p> <p>In der nun ausgelegten Änderung des Bebauungsplans wird die Bestandsbebauung für das Grundstück 376/3 in einem eigenen Baufenster belassen und damit so eng festgeschrieben, dass das zulässige Baurecht nicht sinnvoll ausgenutzt werden kann. Dadurch wird der Wert des Grundstücks erheblich gemindert, da unklar ist, wie ein möglicher Neubau ausgestaltet werden könnte. Das Grundstück würde durch einen langgezogenen Riegel Richtung Süden zum großen Teil ab Mittag verschattet werden. Ferner würde den Nachbarn der Seeblick genommen. Außerdem ist das neue Baufeld nicht rechteckig, was eine mögliche neue Bebauung ebenfalls erschwert.</p> <p>Es wurde uns mitgeteilt, dass die starke Verlängerung des Baufensters nach Süden durchgeführt wurde, weil über die Einfahrt hinweg eine Dienstbarkeit für einen Abwas-</p>	<p>Die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan orientierte sich streng an der vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Entwurfsplanung. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken kann eine weniger strenge Festsetzung getroffen werden, die eine bestandsorientierte Erweiterung sowie eine Neubebauung ermöglicht.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer und seinem Architekten wird die Planung dahingehend geändert, dass das bestehende Gebäude erhalten und sinnvoll erweitert werden kann ohne das Baurecht einzuschränken.</p> <p>In der Planzeichnung wird das Baufenster und die zulässige Wand- und Firsthöhe angepasst.</p>
--	---

<p>serkanal vorliegt. Nach Auskunft des Grundbuchamtes, die wir Ihnen bereits haben zukommen lassen, ist der Kanal eingetragen mit einem Abstand von 1 m zur östlichen Grundstücksgrenze. Wir werden uns beim Abwasserverband Starnberger See um aktuelle Pläne für den Verlauf des Kanals bemühen, sobald das Büro ab 09.02.2023 geöffnet ist.</p> <p><u>Lösungsvorschläge</u></p> <p>Wir halten eine offenere Gestaltung der Festsetzungen für angemessen, wie sie bei allen anderen Grundstücken umgesetzt wurde. Wenn die Kennzahlen des neuen Anbaus über das ganze Grundstück angesetzt werden, ist sowohl die geplante Erweiterung als auch ein Neubau möglich. Das heißt: Keine Einschränkung auf den Altbestand. Der Bestand hat eine Westfassade mit 3,10m Abstand (= Wandhöhe von 6,20m bei Abstandsfläche h/2), daran anhängend ein rechteckiges Baufeld von 14,5 mal 10m, also 145qm. Hinsichtlich des Kanalverlaufs legen wir dabei die im Grundbuchamt eingetragene Festsetzung zugrunde, da nur diese rechtskräftig ist. Im Übrigen wurde das Baufenster im bisher gültigen Bebauungsplan ebenfalls ausgelegt, ohne dass ein von der eingetragenen Dienstbarkeit abweichender Kanalverlauf berücksichtigt worden wäre.</p>	
<p><b>Zu § 5 Bauliche Gestaltung</b></p> <p>In unserer Straße sind Gebäude auch mit Zink bzw. Kupferdächer gedeckt. Gerade bei alten Häusern von Herrn Knittl, entspricht das auch durchaus den Stil der Zeit. Könnte die Gemeinde sich dazu durchringen, diese Art der Dacheindeckung ebenfalls in § 5 .3 aufzunehmen?</p> <p>5.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.</p>	<p>Nach unseren Unterlagen sind die Dächer der Wohngebäude ausschließlich mit Dachsteinen und Ziegeln gedeckt. Aus Gründen des Ortsbildes sollte dies auch so beibehalten werden. Allerdings können für untergeordnete Bauteile (Dachaufbauten, erdgeschossige Anbauten, Vordächer) auch Metalldeckungen zugelassen werden.</p>
<p><b>Zu § 7 Grünordnung</b></p> <p>Beim Grundstück 376/3 ist auf der Ostseite (die Ostseite ist die Talseite) ein Privatweg. Hier rutscht der Hang auf den Privatweg und wurde schon früher durch einen Sockel aufgefangen. So wie ich § 7.7 verstehe, wäre das nicht mehr zulässig. Oder soll durch § 7.8 eine Aufschüttung mit einer Begrenzung möglich sein?</p>	<p>Sockellose Einfriedungen sind erforderlich, um Kleintierwanderung zu ermöglichen. Die vorhandene Stützmauer zu dem beschriebenen Privatweg ist weiterhin zulässig, da das bestehende Gelände nicht weiter verändert wird. Die zulässigen Abgrabungen werden von 0,5 auf 0,8 Meter erhöht</p>

<p>Gerne werde ich zu unserem Termin am 16.01 ein Foto zusenden. Wir würden aber gerne an dieser Stelle den Sockel behalten, da wir sonst einen sehr hohen Pflegeaufwand haben. Zumal auch an anderen Grundstücken, (z. B. bei Herrn Deimel) Sockel und Mauern zum Straßenrand auch heute schon bestehen.</p> <p>7.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m und einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten. Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden.</p> <p>7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.</p>	
<p>Ich habe mich noch mal an das Grundbuchamt Starnberg gewendet bezüglich des Abwasserkanals und der eingetragenen Dienstbarkeit. Auf der ersten Seite unten wird der Verlauf des Kanals wie folgt beschrieben:</p> <p><i>„Der Kanal sowie die Wasserleitungsrohre sind parallel zu Grundstück Flurstück 380 in einem Abstand von ca. 1 Meter zu verlegen.“</i></p> <p>Da keine Zeichnung im Grundbuch vorliegt, gehe ich davon aus, dass diese Grunddienstbarkeit gemäß der Beschreibung gültig ist. Von daher kann das Baufenster auch weiter auf die Ostseite ausgedehnt werden. Woher die Zeichnung kommt, kann ich nicht sagen- der ehemalige Eigentümer des Grundstücks wusste es auch nicht mehr.</p>	<p>Das Baufenster konnte entsprechend den Planungen des Grundstückseigentümers nach Osten vergrößert werden ohne dass Konflikte mit dem bestehenden Kanal zu erwarten sind.</p>

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse den Bebauungsplanentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zwischen Mozartstraße und Benediktenweg" für den Bereich der Fl. Nrn. 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/8 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 373/3, 379/2 und 384/4, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 21.03.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt ein erneutes, verkürztes Auslegungsverfahren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Duplexgarage, Fl. Nr. 2720, Gemarkung Tutzing, Kampberg, Blumenstraße</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10. Februar 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 28. Februar 2023) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird den im Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Berger vom 07. März 2023 beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Kampberg“ (GR, Bauraum, etc.) vollumfänglich zugestimmt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 5 Nein: 3 Anwesend: 8**

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag kein Vorgang auf.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 18:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.