Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	**Dienstag, 25.04.2023**
Beginn:	17:40 Uhr
Ende	18:31 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Dr. Franz Matheis, 3. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Barbara Doll
Michael Ehgartner
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Claus Piesch
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Entschuldigt

Marlene Greinwald, erste Bürgermeisterin
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Thomas Parstorfer

Referenten

Martin Büscher, Stadtplaner	Zu TOP 3, öffentlicher Teil und TOP 2, nichtöffentlicher Teil; von 16:45 Uhr bis 17:48 Uhr
Dr. Volker Gronefeld, Rechtsanwalt	Zu TOP 3, öffentlicher Teil und TOP`s 2 und 3, nichtöffentlicher Teil; von 17:15 Uhr bis 17:48 Uhr
Manfred Steininger, Architekt	Zu TOP 4, öffentlicher Teil; von 17:30 Uhr bis 17:53 Uhr

Gäste

Ludwig Horn	Gemeinderatsmitglied
Georg Schuster	Gemeinderatsmitglied

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Dr. Franz Matheis 3. Bürgermeister	Christian Wolfert Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften	**2023/626**
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	**2023/627**
3	Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich und östlich der Bahn“, Teilbebauungsplan 1 (HeiVo); Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen	**2023/615**
4	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, Satzungsbeschluss	**2023/565**
5	Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss	**2023/527**
6	Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 256/21, Gemarkung Tutzing, Am Höhenrain 1a	**2023/630**
7	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses mit Errichtung einer Garage, Fl. Nr. 289/2, Gemarkung Tutzing, Neustätter Straße 10a	**2023/632**
8	Antrag auf Baugenehmigung zur Anpassung des bestehenden Geländes und Einbau einer Tiefgarage, Fl. Nr. 456/8, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8a	**2023/634**
9	Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes	**2023/628**

3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis eröffnet um 17:40 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Er 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 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr 3. Bürgermeister Dr. Matheis gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 21. März 2023 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich und östlich der Bahn“, Teilbebauungsplan 1 (HeiVo); Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Beschluss:

Nachdem die Verhandlungen mit den Eigentümern zu keinem Ergebnis hinsichtlich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt haben, beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss die Weiterführung des Bebauungsplanes als eigenes Bauleitplanverfahren der Gemeinde, um dieses wichtige Areal im Bahnhofsumfeld als Bebauungsplan Nr. 84, Teilbebauungsplan 1, einer Bauleitplanung zuzuführen und zu sichern.

Das Büro Büscher Architekten und Herr Rechtsanwalt Dr. Gronefeld werden beauftragt, den Bebauungsplan an die öffentlichen Interessen der Gemeinde Tutzing hinsichtlich Gewerbe, Höhenentwicklung, Situierung und geförderten Wohnraum anzupassen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4	**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, Satzungsbeschluss**

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 14.02.2023 lag in der Zeit vom 07. März 2023 bis einschließlich 21. März 2023 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

<u>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:</u>

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 10.03.2023

Wir haben bereits am 09.10.2019 sowie am 07.11.2022 zu o.g. Bauleitplan Stellung genommen. Die Stellungnahmen wurden zuletzt am 14.02.2023 im Bauausschuss behandelt und abgewogen, vielen Dank für die übernommenen Empfehlungen. Neue wasserwirtschaftliche Belange sind bei der erneuten Auslegung für uns nicht ersichtlich, weshalb auf eine ausführliche Stellungnahme verzichtet wird.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 15.03.2023

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Zu dieser Auslegung werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht. plan Stellung genommen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.03.2023

Gegen das Planvorhaben 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. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	Die Anregung wird sinngemäß als Hinweis im Bebauungsplan übernommen. Der Hinweis zum Portal der Bayern Netz GmbH ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 16.03.2023

Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 07.03.2023 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.11.2022 sowie die Kenntnisnahme der Abwägung vom 24.02.2023. Weitere Bedenken, Hinweise oder Anregungen bringt der Abwasserverband nicht vor.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 20.03.2023

In der **Planzeichnung** überlagern sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 685/50 die Fläche für Garagen oder Carports (Festsetzung I. 8.1) mit der Fläche für Terrassen, Balkone, etc. (Festsetzung I. 3.2). Hierbei handelt es sich um eine unzulässige Doppelfestsetzung. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.	Die Planzeichnung wird in diesem Sinne angepasst: Es handelt sich um eine Fläche für Garagen oder Carports.
Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unseren Schreiben vom 26.09.2019 und 06.12.2022 hinausgehen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Starnberg, Naturschutzrecht und Landschaftspflege, Schreiben vom 21.03.2023

Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes: 1. Zu Festsetzung 14: Bei den Festsetzungen fehlt die Vorgabe, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Wir bitten dies zu ergänzen.	Der Vorschlag wird in der Festsetzung in Klammern mit aufgenommen.
2. Zum Artenschutz: Wir bitten darum, den untenstehenden artenschutzrechtlichen Hinweis zu übernehmen. Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis: *Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können 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*	Der Vorschlag wird bei den Hinweisen mit aufgenommen.

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.	

<u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit:</u>

BürgerIn 1; Schreiben vom 16.03.2023

Folgende Einwände und Anmerkungen zu den Änderungen werden vorgebracht:. I. Festsetzungen Zu 4.2.: Die Zusammenlegung der Punkte 4.2. und 4.3. und damit einhergehend die Verringerung der zugelassenen Flächen um 30 m² auf 50 m² ist nicht nachvollziehbar, zumal die Grundstücke recht groß sind und auch der Möglichkeit von Einliegerwohnungen bzw. von bis zu zwei Wohneinheiten Rechnung getragen werden soll. Weder die Ortsbausatzung noch die derzeit gültigen Bebauungspläne im umliegenden Planungsgebiet sehen derartige Einschränkungen vor. Ich fordere daher die Wiedereinsetzung des ursprünglichen Wertes.	Die Gemeinde Tutzing hat auf Anregung des Landratsamtes Starnberg die Festsetzung überarbeitet und die Flächen außerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude bezogen auf die insgesamt zulässige Grundfläche geringfügig reduziert: Nachdem bereits innerhalb der (Hauptgebäude) Baugrenzen 200 m² überbaubare Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 685/51 zulässig sind, kommen für Terrassen etc. weitere 50 m² hinzu. Ebenfalls darf die zulässige Grundfläche um 100 m² für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden, so dass eine für ein Wohngebiet sehr großzügige Grundfläche gegeben ist. Die im Bebauungsplanentwurf von 2022 vorgesehenen zulässigen 80 m² wurden in der hier vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes auf 50 m² reduziert, diese Fläche ist sicher (nur) für Terrassen etc. ausreichend. Daher wird die Festsetzung nicht verändert. Was den Bezug zu den anderen Bebauungsplänen betrifft, ist der Verweis auf die Einschränkung nicht richtig: Die Vorgaben durch Baugrenzen und die überbaubare Grundflä-

	chen sind in nahezu allen Bebauungsplänen in der Nähe des Bebauungsplanes deutlich restriktiver als in diesem Plangebiet.
zu 5.2.: Erhöhung der Höhenknote auf dem Flurstück 685/51 um 1 m (von ursprünglich 615,20 auf 616,20 NHN). Es ist nicht nachvollziehbar, weswegen die 2014 eingemessene Höhenkote(n) in 2023 um einen Meter höher liegen soll. Sinn und Zweck der Festlegung des Höhenfixpunktes ist die Bestimmung des unteren Punktes der Wandhöhe, mit welcher die gewollte Höhe städtebaulich festgesetzt werden soll. Auch wenn die tatsächliche natürliche Geländehöhe an dem Höhenfixpunkt zutreffend sein sollte, ist es nicht zulässig, bei unterschiedlichen Geländehöhen auf einem Grundstück den Höhenfixpunkt frei zu wählen. Dieser muss vielmehr um dem Sinn der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen - so situiert werden, dass er in sinnvoller räumlicher Nähe zur geplanten Gebäudewand liegt. Daher fordere ich analog zu den Angaben bei den Anliegern im Osten der Privatstraße, dass eine Höhenfestlegung in der Nähe des Gebäudes erfolgt.	Hier wurde die Höhenkote nicht „erhöht“, sondern lediglich korrigiert. Richtig ist, dass sich die Kote auf die Einmessung von 2014 bezieht, diese Einmessung wurde von einem neutralen Vermessungsbüro vorgenommen. Leider wurde hier in den letzten Fassungen des Bebauungsplanes, vermutlich durch einen Tippfehler, eine gegenüber dem Vermessungsplan um 1 m zu niedrige Höhenkote dargestellt. Dies wurde in der vorliegenden Fassung korrigiert. Der Höhenunterschied zwischen den beiden Grundstücken Fl. Nr. 685/51 auf der Ostseite der privaten Straße und Fl. Nr. 685/52 auf der Westseite beträgt somit 35 cm; dieses Niveau entspricht der Realität. Die vorhandene Geländehöhe als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist auch nicht willkürlich gewählt – bei allen Grundstücken handelt es sich um den südlichen Höhenpunkt an der Gebäudeecke zur Privatstraße hin. Daher wurde diese Höhe bei allen Grundstücken in gleicher Art festgesetzt – wie gefordert, immer an einer Gebäudeecke in der Nähe des geplanten bzw. bestehenden Gebäudes. Nachdem alle Grundstücke nach Norden hin leicht abfallen, wurde der jeweils durchschnittlich höchste Punkt ausgewählt, also bei allen Grundstücken das gleiche Vorgehen. Daher ist eine Änderung des Bezugspunktes weder sinnvoll noch notwendig.
Zu 6.2.: Die Vorgabe, dass die Firsthöhe für Zwerch- und Standgiebel bzw. Wiederkehren 30 cm unter dem First* liegen muss, ist nicht nachvollziehbar. Was ist der Grund für diese Änderung?	Nachdem es sich hier um ein gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes untergeordnetes Bauteil handelt, soll auch die Firsthöhe des Zwerch- oder Standgiebels gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Daher wurde hier festgesetzt, dass der Zwerch- oder Standgiebel, der ohnehin schmäler als der Giebel des Hauptgebäudes sein muss, etwas unter dem Frist des Hauptdaches liegt.
Zu 10.: Für die Ausweisung eines Teilbereichs der privaten Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche liegt bis dato keine städtebauliche Rechtfertigung vor und wird auch nicht in der Begründung zum Bebauungsplan oder in	Der Teilbereich der Privatstraße auf Fl. Nr. 678/38 wurde als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um eine sinnvolle Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 678, dass an keine öffentliche Verkehrsfläche ausreichend ange-

dem Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Tutzing zur Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 14.02.2023 benannt. Insofern ist die Ausweisung im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar – ich fordere wie auch schon in meinen Schreiben vom 01.12.2022, die aktuell gegebene Grenzen der Privatstraße den Tatsachen entsprechend im Bebauungsplan auszuweisen.	bunden ist, bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist selbstverständlich eine Einigung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Tutzing, bevor diese Ausweisung vorgenommen werden kann. Sollte es zu einer solchen verbindlichen Einigung kommen, kann die Gemeinde die Fläche öffentlich widmen, ohne den Bebauungsplan hierfür zu ändern. Die bestehende Grundstücksgrenze in diesem Bereich wird als informeller Hinweis als „aufzuhebende Grundstücksgrenze“ im Bebauungsplan dargestellt.
II. Hinweise	
Zu 14.: Hier bedarf es wohl auch der Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anschlussnehmer auf dem laut Bayernatlas 17 m² großen Teil des Flurstücks 704/1, das als „Straßenverkehr Herrestraße“ ausgewiesen ist.	Für das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 704/1 bedarf es keiner Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für den Abwasserverband, da es sich hier um eine gemeindliche Verkehrsfläche handelt. Für derartige Grundstücke hat der Abwasserband gem. Vereinbarung mit der Gemeinde Tutzing generell die genannten Rechte. Der Abwasserverband hat im Verfahren geprüft, auf welchen (privaten) Grundstücken die vorgenannten Recht notwendig sind. Die entsprechenden Grundstücke wurden im Hinweis entsprechend berücksichtigt.
Zu 17.: Ankaufsgesuch Teilstück des Flurstücks 704/1 und Abstandsflächen Die Anfrage zur Ankaufmöglichkeit des 64 m² großen Teilstücks der Flurnummer 704, das analog zum Bayernatlas oben als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist, wurde bewusst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan gestellt: Planungsziel des Bebauungsplanes ist gemäß Begründung die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung und Vergrößerung der bestehenden Wohnflächen, und sieht daher eine maximale Wandhöhe von 6,60 m für ein volles erstes Obergeschoss vor (siehe Begründung Punkt C). Angesichts der Lage unseres Hauses, die durch geringe Abstände nach Norden, Westen und Süden gekennzeichnet ist, wird diese Möglichkeit bei Zugrundelegung der derzeit gültigen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tutzing allerdings verhindert. Ein Verkauf des Teilstücks durch die Gemeinde an uns könnte darüber hinaus das seit vielen Jahren schwelende Thema der Ungleichbehandlung befrieden. Denn auch andere Teile des Bachlaufs sind schon lange in privater Hand (siehe Anhang) –	Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 14.02.2023 erwähnt, kann das Gesuch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden, es handelt sich hier um eine Kaufanfrage für eine gemeindliche Immobilie. Die Gemeinde hält aber seit vielen Jahren am Grundsatz fest, keine derartigen Flächen wie den Bereich des verrohrten Bachverlaufes zu verkaufen, auch wenn dies in den vergangenen Jahrzehnten in Einzelfällen bereits geschehen sein mag. Eine Ungleichbehandlung ist hier sicher nicht gegeben, die Begründung kann hier in keine Weise nachvollzogen werden. Ein Verkaufszwang für die Gemeinde Tutzing für derartige Grundstücke gibt es nicht. Richtig hingegen ist die Feststellung, dass (aufgrund der sehr großzügigen Ausweisung der Baugrenzen und der höheren Wandhöhen als in den ersten Fassungen dieses langen Bebauungsplanverfahren) es sein kann, dass bei voller Ausschöpfung des Baurechtes (volle Ausschöpfung der Baugrenzen und der max. zulässigen Wandhöhe) die Abstandsflächen,

im Falle des westlichen Nachbarns zudem mit der Folge eines wesentlichen höheren Baurechts. Insofern möchte ich an dieser Stelle unser Kaufanliegen erneut unterstreichen, bitte hiermit zumindest um eine Vormerkung als Kaufinteressent und würde eine doch noch positive Rückmeldung der Gemeinde sehr begrüßen.	auch bei Nutzung es sog. 16 m-Privilegs der gemeindlichen Abstandsflächensatzung, die komplette Nutzung des Baurechts in einzelnen Fällen nicht zu 100 % möglich ist. Daher sind die Baugrenzen und die Wandhöhe immer als Maximum zu verstehen.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beschließt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan 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 25.04.2023 als Satzung.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss

Beschluss:

Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24. Januar 2023 lag in der Zeit vom 07. Februar 2023 bis einschließlich 10. März 2023 öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 haben keine Stellungnahme in der genannten Frist abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg a. Lech
- BUND Naturschutz Kreisgruppe Starnberg
- Bayernwerk Netz GmbH
- Telefonica & E-Plus Germany GmbH & Co. OHG
- Wasser- und Bodenverband Traubing

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde; Schreiben vom 06.02.2023
- Polizeiinspektion Starnberg; Schreiben vom 10.02.2023
- Staatl. Gesundheitsamt; Schreiben vom 23.02.2023
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Schreiben vom 28.02.2023
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 06.03.2023
- AWISTA; Schreiben vom 06.03.2023
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 10.03.2023

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 07.02.2023

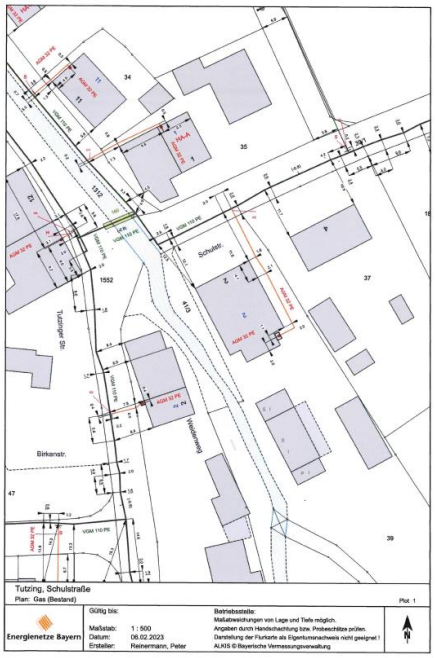
Stellungnahme	Beschluss
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **Bodendenkmalpflegerische Belange:** In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: **D-1-8033-0162 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Traubing.** **Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des historischen Ortskernes. Traubling wurde erstmals 1005 als „Trupinga" in einer Urkunde des Klosters Benediktbeuern erwähnt. Deshalb sind im Bereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.** Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:	

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bavern.de/mam/information-und-service/publikationen/denkmal_pflege-themen-denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (Vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5	Der Absatz wird entsprechend aufgenommen. Die bisherige Text unter den Hinweisen, Punkt 9, sowie in der Begründung 2.4 wird gestrichen.

Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung **ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-Vll-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundes-	

verfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (2. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Schreiben vom 07.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 bestehen seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG keine Bedenken oder Anregungen. **Bitte beachten sie die bestehenden Erdgasleitungen der ENB**!  	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Schreiben vom 07.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern: <u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. ein Absatz zur Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen wird unter den Hinweisen aufgenommen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Starnberg; Immissionsschutz – Bodenschutz – Abfallrecht; Schreiben vom 07.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl.Nrn. 39 und 37/2" der Gemarkung Traubing. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2" der Gemarkung Traubing sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Wir bitten Sie jedoch, in der Satzung unter B) Hinweise den Punkt 8 insofern abzuändern, dass ein ggf. notwendiger Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg, **Fachbereich Umweltschutz** vorzulegen ist. Bitte Fachbereich 41 streichen.	Punkt 8 der Hinweise wird entsprechend geändert.

Landratsamt Starnberg; Brandschutzdienststelle; Schreiben vom 10.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Gemäß §3 und §4 BauGB haben Sie uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt: **<u>Löschwasserversorgung</u>** Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. **<u>Erschließung</u>** Die Zufahrt auf das Grundstück sowie die auf dem Grundstück benötigten Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind als Feuerwehrzufahrt herzustellen. Die technische Ausführung und Beschilderung dieser Feuerwehrzufahrt samt den zugehörigen Flächen muss gem. DIN 14090 (bzw. BayBO - Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) erfolgen und ist entsprechend zu beschildern. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich auch später nicht durch Laternen, Bäume etc. eingeschränkt wird.	Das Schreiben der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.
Zudem müssen diese Flächen stets von jeglicher fester und fliegender Bebauung freigehalten werden. **<u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u>** Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art.31 Abs.2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.	Der Absatz wird unter den Hinweisen aufgenommen.

Für den Einsatz von tragbaren Leitern sind Aufstellflächen von 2 m x 3 m vorzuhalten.	Der Absatz wird unter den Hinweisen aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 14.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens. <u>1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen</u> Das gegenständliche Planungsgebiet liegt zumindest teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. lm Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1:25 000 möglich. 1.1 Oberirdische Gewässer 1.1.1 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Deixelfurter Bach ist **kein** Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwasser Überflutungen auftreten können. <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG)." „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen." 1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind die Höhenlinien nicht ausreichend deutlich dargestellt. Ober-	Die Hinweise werden übernommen.

flächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. 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.	
<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“	Wird unter Hinweisen aufgenommen.
1.3 Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Die Ausführungen im vorliegenden Satzungsentwurf unter 11.6 werden begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Die Gemeinde Tutzing bewerkstelligt die öffentliche Wasserversorgung aller Ortsteile außer Deixlfurt, Neuseeheim, Rößlberg und Oberzeismering (jeweils Eigenwasserversorgung) aus den Brunnen 1 und 3 der Wassergewinnungsanlage Kerschlach sowie aus dem nach Kenntnis des WWA noch nicht in Betrieb befindlichen Brunnen 1 Pfaffenberg der Wassergewinnungsanlage Pfaffenberg. Die Brunnen I, II und III Wieling innerhalb des altlastenbedingt nicht schützbaren Gewinnungsgebietes Wielinger Becken dürfen lediglich in einer unausweichlichen Notsituation verwendet werden und sind schnellstmöglich komplett zu ersetzen und aufzulassen. Die wasserrechtliche Bewilligung für den Br. 3 Kerschlach ist bis 31.12.2050 befristet. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist für den Br. 1 Kerschlach bis 31.12.2046, für den Brunnen	Wird zur Kenntnis genommen.

1 Pfaffenberg bis 30.06.2051 befristet. Beim Wasserrecht besteht derzeit kein Anpassungsbedarf. Die festgesetzten Wasserschutzgebiete Kerschlach und Pfaffenberg bieten einen vollwirksamen Schutz des Trinkwassers. Zu den Leitungsverlusten liegen keine aktuellen Angaben vor. Generell sind Verluste kontinuierlich zu überprüfen und zu beheben. Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist bis zur Inbetriebnahme des Brunnens 1 Pfaffenberg nur eingeschränkt versorgungssicher.	
1.5 Abwasserentsorgung	Wird zur Kenntnis genommen
1.5.1 Allgemeines Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.	
1.5.2 Häusliches Schmutzwasser Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.	
1.5.3 Niederschlagswasser Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im gegenständlichen Satzungsentwurf unter Punkt 6.3 die Festsetzung formuliert, dass „[...]über belebte Bodenschichten zu versickern [...]“ ist. Prinzipiell wird die Versickerung über entsprechende bewachsene Oberböden sehr begrüßt - insbesondere wegen der sensiblen Lage im vorgeschlagenen Vorranggebiet für die Wasserversor-	

gung. Jedoch bleibt unklar, ob die gezielte Versickerung nach den technischen Regeln überhaupt ausreichend möglich ist. Ferner wird nach dem Punkt 11.3 (unter Hinweise des Satzungsentwurfs) u.a. mitgeteilt, dass an den Schmutzwasserkanal bzw. den Niederschlagswasserkanal anzuschließen ist. Im Entwurf des Umweltberichts wird (unter Punkt 2.3.3) die Auswirkung auf das Schutzgut (Grundwasser) als gering eingestuft, da Niederschlagswasser zu versickern ist...	
Zusammengefasst fehlen konkrete Informationen zur Ableitung des Niederschlagswassers bzw. zur gesicherten Erschließung. Da vorzüglich über die bewachsene Oberbodenzone (in der Regel „Rasenflächen“) versickert werden soll, bitten wir hierzu im Bauleitverfahren um konkrete Informationen (Sickertest bzw. über Baugrunderkundung die vermutlich ohnehin erforderlich ist). Sollte eine gezielte Versickerung nicht ausreichend möglich sein, bitten wir um eine klare Aussage, inwieweit ein Niederschlagswasserkanal vorhanden ist und dieser zur Aufnahme weiteren Niederschlagswassers geeignet ist (ggf. über Bestätigung des Abwasserzweckverbandes)	Die Ergebnisse des Sickertests werden in Plan- und Textteil eingearbeitet.
2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Die Erschließung des gegenständlichen Plangebietes gilt bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert, sofern eine Versickerung und/oder Ableitung über den Kanal ausreichend möglich ist. Wir bitten um konkrete Angaben hierzu.	Wird zur Kenntnis genommen

Deutsche Telekom; Schreiben vom 28.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68	Das Schreiben der Deutschen Telekom wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Planungen be-

Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.	rücksichtigt.

Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 28.02.2023

Stellungnahme	Beschluss
Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 01.02.2023 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt. Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen. **1.) Veranlassung** Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 37/2. Dies entspricht dem Grundsatz der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich. **1.2) Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 39 und 37/2 der Gemarkung Traubing. **2.) Abwasserbeseitigung** Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen. **2.1) Schmutzwasserbeseitigung** Der Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2“, Gemarkung Traubing, 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	Die Ausführungen des Abwasserverbands Starnberger See werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in dem Weidenweg und in dem Schulweg Schmutzwasserkanäle an den die Flurstücke nach Vorlage der Leitungsrechte (Grundbuch) angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt. <u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch, nach Vorlage der Leitungsrechte, als gegeben.</u> Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten. Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. lm Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.	
2.2.) Niederschlagwasserbeseitigung Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes in dem Schulweg einen Niederschlagswasserkanal in welchen nach Vorlage der Leitungsrechte, eingeleitet werden könnte. Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen (insbesondere k_f - Werte) vorliegen kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor. <u>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswassertechnisch, nach Vorlage der Leitungsrechte, als gegeben.</u> Auf unter Umständen erforderliche Grund-	Die Ergebnisse des Sickertests werden in Plan- und Textteil eingearbeitet.

dienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern. Ist dies nicht möglich, soll Niederschlagswasser in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden. Erst wenn beide Entsorgungswege nicht möglich sind, ist Niederschlagswasser über einen Niederschlagswasserkanal, unter Beachtung der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, zu entsorgen. 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.) 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Voruntersuchungen sind bei den weitergehenden Planungen vorzulegen.
4.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² 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 Versa-	Die weiteren Ausführungen zu 4.) und 5.) werden zur Kenntnis genommen

gen 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. **5.) Ergänzung / Sonstiges** Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. lm Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!	

Landratsamt Starnberg; Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 13.03.2023

Stellungnahme	Beschluss
1. Zu Festsetzung 5.1 und 5.2: Bei den Festsetzungen fehlt die Vorgabe, dass die Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten sind. Wir bitten folgenden Formulierungsvorschlag in die Festsetzungen zu übernehmen. Formulierungsvorschlag: 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	Der Anregung wird gefolgt, indem der vorgeschlagene Formulierungsvorschlag unter Festsetzung 5.1 (neu 7.1) ergänzt wird: *„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.“* Für die am Graben stehenden Bäume (= F

einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.	5.2) ist die vorgeschlagene Festsetzung nicht sinnvoll, da hier ausreichend Bäume durch Naturverjüngung nachwachsen. Zudem wäre es nicht sinnvoll, die dort vom Eschentriebsterben betroffenen Bäume durch die gleiche Art zu ersetzen.
2. Zu Festsetzung 5.6: Wir bitten den folgenden Satz zu ändern: „Die Höhe beträgt maximal 1,50 Meter, einschließlich Sockel.“	Der Satz wird geändert.
3. Zu Hinweis 18.2: Hier fehlt die Angabe der Mindesthäufigkeit der Verpflanzung der Sträucher.	Dem Einwand wird widersprochen: es ist im konkreten Fall ausreichend, wenn es sich um mindestens einmal verpflanzte Sträucher handelt, was durch den Ausdruck: „verpflanzter Strauch“ kenntlich gemacht ist. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.
4. Zu Festsetzung 9.14 : Wir begrüßen es, dass die Vermeidung von Vogelschlag als Hinweis übernommen wird. Jedoch möchten wir auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 hinweisen. Dieser besagt, dass bereits ab einer Glasfläche von 1,5 m2 ein Vogelschlagrisiko besteht. Wir bitten darum, den Wert von 1,5 m2 als Hinweis zu übernehmen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Vogelschutzglases der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie oben stehender Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.	Der Anregung wird gefolgt, indem der Hinweis wie folgt geändert wird: *„Um Vogelschlag, der bereits ab einer Glasflächengröße von 1,5 m² möglich ist, so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutlicher Markierungen sichtbar zu machen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten ist nicht ausreichend. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.* *Auf die Leitfäden: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 wird verwiesen.*
5. Zum Artenschutz: Wir bitten darum, den untenstehenden artenschutzrechtlichen Hinweis zu übernehmen. Formulierungsvorschlag artenschutzrechtlicher Hinweis: Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien be-	*Dem Einwand wird gefolgt, indem folgender neuer Hinweis ergänzt wird:* *„Artenschutz:* *Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können 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*

troffen 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.	*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.*

Landratsamt Starnberg Kreisbauamt; Schreiben vom 13.03.2023

Stellungnahme	**Beschluss**
Der Bebauungsplan wird dem gesetzten Ziel „Schaffung von Wohnraum“ (Begründung 1.2) nicht gerecht. Ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB vermag in Verbindung mit § 35 BauGB trotz des ausgewiesenen Bauraums kein Baurecht für Wohnen zu generieren. Das heißt ein Genehmigungsantrag für das Baufeld mit 12 x 16 m mit der Nutzung Wohnen müsste abgelehnt werden. Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Durch die Festsetzungen einer maximal bebaubaren Grundfläche, Wandhöhe und der Zufahrt wird der bislang als „Einfacher“ Bebauungsplan konzipierte Vorentwurf in einen „Qualifizierten“ Bebauungsplan umgewandelt. Somit kann vorgebrachter Einwendung Rechnung getragen werden.

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse billigt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“ in der Fassung vom 25. April 2023 und beauftragt die Verwaltung das weitere Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 6 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 256/21, Gemarkung Tutzing, Am Höhenrain 1a

Beschluss:

Der eingereichten Bauvoranfrage für ein Wohngebäude mit Flachdach, Höhenentwicklung E+1, ohne Dachaufbau, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und unter Einhaltung der sonstigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 8 „Höhenrain“, wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses mit Errichtung einer Garage, Fl. Nr. 289/2, Gemarkung Tutzing, Neustätter Straße 10a

Beschluss:

Nachdem die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München hinsichtlich der Vereinbarkeit des beantragten Bauvorhabens mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106 „Waldschmidtstraße / Neustätterstraße“ noch nicht vorliegt, wird der Tagesordnungspunkt von der Sitzung abgesetzt.

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald wird beauftragt und ermächtigt, auf der Grundlage der o.g. Stellungnahme des Planungsverbandes über das gemeindliche Einvernehmen zu dem gegenständlichen Antrag auf Baugenehmigung eigenständig zu entscheiden.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Anpassung des bestehenden Geländes und Einbau einer Tiefgarage, Fl. Nr. 456/8, Gemarkung Tutzing, Am Höhenberg 8a

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 20. März 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

TOP 9 Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt 3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis um 18:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.