



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.12.2023
Beginn: 17:12 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

Ausschussmitglieder

Michael Ehgartner
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Dr. Franz Matheis 3. Bürgermeister
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer
Claus Piesch bis 18:52 Uhr
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Schriftführer

Christian Wolfert

Verwaltung

Nicole Gutmann

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg Gemeinderat, ab 17:32 Uhr
Lydia Knözinger-Ehrl zu TOP 3 von 17:12 Uhr - 18:15
Caroline Krug Gemeinderätin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Barbara Doll
Stefan Feldhütter
Ludwig Horn
Florian Schotter

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2023/954 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2023/955 |
| 3 | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Verla-Pharm Johannispark, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2023/911 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mobilfunkmastes für das Vodafone-Mobilfunknetz mit zugehöriger Technischeinheit, Fl. Nr. 2380, Gemarkung Tutzing, Monatshausen; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 27. November 2023, Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens | 2023/022 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Obergeschosswohnung in zwei Wohneinheiten mit Anbau, Fl. Nr. 618/15, Gemarkung Tutzing, Hallbergerallee 15 | 2023/017 |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Küche an das bestehende Wohnhaus auf der vorhandenen Hochterrasse, Fl. Nr. 128, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 66 | 2023/023 |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Fl. Nr. 1165, Gemarkung Traubing, Obertraubing, Kustermannstraße 65 | 2023/981 |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage und zusätzlicher Altenteilwohnung auf Fl. Nr. 1379, Gemarkung Tutzing, sowie Umnutzung des bestehenden Wohnhauses auf Fl. Nr. 1411, Gemarkung Tutzing, Diemendorf 42 in zwei Ferienwohnungen und bestehende Altenteilwohnung | 2023/018 |
| 9 | Antrag auf isolierte Befreiung zur teilweisen Aufschüttung der Fl. Nr. 91, Gemarkung Traubing, Lindemoosweg | 2023/019 |
| 10 | Antrag auf Ausnahme, Umbau und Ausbau eines bestehenden Lagergebäudes in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und drei Arbeitsateliers, Fl. Nrn. 273, 272/5 und 253, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 19 | 2023/020 |
| 11 | Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes | 2023/956 |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:12 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 17. Oktober 2023 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald teilt mit, dass aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 17. Oktober 2023 keine Punkte zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Verla-Pharm | Johannispark, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 27. Juli 2023, alle vorliegenden Gutachten (Anlagen zum Arten- und Naturschutz, Schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurgeologisches Gutachten, Niederschlagswasser-beseitigungskonzept, Verkehrsgutachten) lagen in der Zeit vom 25. August 2023 bis einschließlich 04. Oktober 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:

<p>scheid zugrunde liegen, wesentlich erhöhen, ist die Niederschlagswasserbeseitigung zu überrechnen und eine Änderung der beschränkten Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50, rechtzeitig zu beantragen.</p>	<p>Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>
<p>Die wasserwirtschaftliche Beurteilung obliegt dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, auf dessen Stellungnahme im Bauleitplanverfahren wir insofern verweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Information an den Bauherrn</p>
<p>Wir bitten zu beachten, dass Niederschlagswasserkanäle über eine dingliche Sicherung verfügen müssen, sofern sie über Grundstücke Dritter verlaufen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Information an den Bauherrn</p>
<p>Für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung bei der Bauausführung ist ebenfalls eine beschränkte Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG rechtzeitig vorher (mind. 3 Monate vor Baubeginn) beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50 zu beantragen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Information an den Bauherrn. Sofern erforderlich, erfolgt die Beantragung für eine notwendige Bauwasserhaltung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Der Hinweis zur Bauwasserhaltung wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.09.2023

<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Kabel</u></p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Erschließungsträger (Verla Pharm) berücksichtigt.</p>
<p><u>Kabelplanung(en)</u></p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Er-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Erschließungsträger (Verla Pharm) berücksichtigt.</p>

<p>schließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <p>- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</p> <p>- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p>	
<p><u>Transformatorstation</u></p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich des Wohngebiets (Teilbereich 2) eingeplant werden.</p> <p>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/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	<p>Der Hinweis zur Transformatorstation wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Der Standort der erf. Transformatorstation im Teilbereich 2 (WA) wird mit dem Erschließungsplaner abgestimmt und in der Plandarstellung im Nordwesten des Teilbereiches 2 ergänzt.</p>
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

LRA Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 14.09.2023

<p>Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) haben Sie uns den o. g. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Diese lautet wie folgt:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen.</p> <p>Die Lage neu erforderlicher Hydranten sind in Absprache mit den Kommandanten der Feuerwehr Tutzing festzulegen.</p>	<p>Die Löschwasserbedarfsermittlung durch einen Brandschutzfachplaner hat ergeben, dass keine zusätzlichen Hydranten im Plangebiet benötigt werden. Für die Löschwasserversorgung und Hydranten-Lage sind die Forderungen aus dem Arbeitsblatt W 405, DVGW erfüllt (96 m³/h über 2h, mehrere Hydranten im Umkreis von 300 Meter vorhanden).</p>
<p><u>Erschließung</u></p> <p>Die Zufahrt auf das Grundstück sowie die auf dem Grundstück benötigten Bewegungsflächen für die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>

<p>Feuerwehr sind als Feuerwehrezufahrt herzustellen.</p> <p>Die technische Ausführung und Beschilderung dieser Feuerwehrezufahrt samt den zugehörigen Flächen muss gem. DIN 14090 (bzw. BayBO - Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) erfolgen und ist entsprechend zu beschildern.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich auch später nicht durch Laternen, Bäume etc. eingeschränkt wird.</p> <p>Zudem müssen diese Flächen stets von jeglicher fester und fliegenden Bebauung freigehalten werden.</p>	
<p><u>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</u></p> <p>Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.</p> <p>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.</p> <p>Für den Einsatz von tragbaren Leiter sind Aufstellflächen von 2 m x 3 m vorzuhalten.</p> <p>Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen sind Aufstellflächen gemäß DIN 14090 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu errichten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>

Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 21.09.2023

<p>Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Infrastrukturelle Belange</u></p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Am angrenzenden Streckenabschnitt ist die Erneuerung der Oberleitungsanlage geplant. Die Erneuerungsarbeiten dürfen nicht beeinträchtigt oder behindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Derzeit verläuft links der Bahn ein Fußweg entlang der Bahn, welcher durch Mitarbeiter der DB genutzt wird. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss jederzeit uneingeschränkt gewährleistet sein, daher muss der bestehende Weg auch weiterhin bestehen bleiben.

Anstatt des bestehenden Fußweges erfolgt der Ausbau der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche A-Straße. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 17 m bis 21,5 m zu den Gleisanlagen. Über diese Verkehrsfläche ist die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zukünftig weiterhin gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Werte zum Belegungsprogramm werden gem. den Angaben der DB in der erschütterungstechnischen Untersuchung korrigiert.

Aus dem Kapitel 6.7 Immissionsschutz geht hervor, dass es durch die angrenzende Bahntrasse zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass in der Anlage „...schalltechnische Untersuchung“ im Abschnitt 4 Belegungsprogramm nach unserer Ansicht verkehrte Annahmen aus der aktuellen Zugzahlenprognose beschrieben sind. Es handelt sich dabei um die markierten Bereiche im nachfolgenden Bildausschnitt.

Möller + Partner Ingenieure AG Bericht 700/00117-ER Seite 13 von 20

Tabelle 3: Belegungsprogramm der Bahnstrecken 5453 und 5504 im Bereich des Plangebiets (Prognose 2030)

Strecke	Zuggattung	Anzahl Vorbeifahrten im Beurteilungszeitraum	
		Tag	Nacht
5504	RB-ET	47	4
5453	RB-ET	71	12
Bl.-Gl. *)	–	–	–

*) gem. Zugzahlenprognose der Deutschen Bahn im Prognosehorizont nicht in Betrieb

Auf der Strecke 5504 verkehren vereinzelt an 1 bis 2 Tagen pro Woche Züge des Schienenpersonenfernverkehrs (ICE). Daraus ableitend, bitten wir um folgende Korrekturen der Angaben in der Anlage „BPL 39 TB1 + 23.Ä Schalltechnische Untersuchungen“:

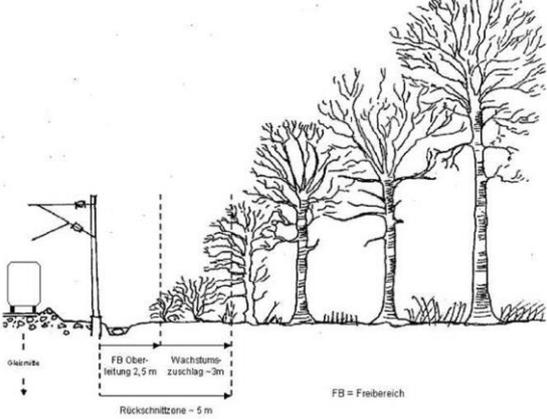
Der Anregung wird gefolgt, die Korrekturen werden entspr. eingearbeitet.

- im Abschnitt 4, 1. Absatz:
*„Im Bereich westlich des Plangebiets verlaufen die beiden (in diesem Bereich jeweils eingleisigen) Bahnstrecken Nrn. 5453 und 5504, die im Bestand **als auch künftig** sowohl für den Regional- als auch den Fernverkehr genutzt werden.“*

- im Abschnitt 4, 2. Absatz:
*„Das Belegungsprogramm der Bahnstrecken wurde ~~aus~~ **aus** der aktuellen Zugzahlenprognose des Bundes für das Jahr 2030 entnommen (Stand: KW35/2021, [6]). Demnach werden die Strecken im Prognosejahr **ausschließlich hauptsächlich** für den Personennahverkehr (Regionalbahn), **als auch gelegentlich für den Schienenpersonenfernverkehr (ICE)** genutzt. Für das östlich der Strecke 5504 verlaufende Abstellgleis ist im Prognosejahr 2030 keine ~~reguläre~~ **reguläre planmäßige** Nutzung vorgesehen.“*

- Der Zusatz unter der Tabelle 3:

<p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Gem. Festsetzung A 6.6. dürfen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie nur mit einem geringen Abstand zur Dachhaut aufgebracht werden. Zudem sind o.g. Anlagen auch auf Fassaden und Balkonen zulässig (siehe A 6.7).</p> <p>Im WA sind die Module von der Attika verdeckt, sodass hier keine Blendwirkung zu erwarten ist.</p> <p>Der Hinweis zur Vermeidung von Blendwirkung wird in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt. Der Bauherr wird entspr. informiert.</p>
<p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p> <p>In Grenznähe befindet sich eine betriebsnotwendige Kabeltrasse mit Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik (LST). Zu dieser Kabeltrasse ist ein Schutzabstand von 5 Metern einzuhalten. Die Kabeltröge müssen frei zugänglich bleiben. Vor jeglichen Bautätigkeiten ist eine Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Im angefragten Bereich ist weiter ein Streckenfernmelde- und Bahnhofskabel vorhanden, welches jedoch außer Betrieb ist.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden entspr. in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Des Weiteren darf die Signalsicht auf entsprechende Signale weder durch die Gebäude noch durch die dazugehörigen Bautätigkeiten behindert oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Der Abstand der Gleisanlagen zur geplanten Bebauung (Mehrfamilienhäuser) beträgt ca. 24 m bis 28,5 m. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.</p>
<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Planung liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu Grunde, das anfallendes Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken sammelt und über bestehenden Kanäle in den südlich gelegenen Staudagraben einleitet. Auch aufgrund der bestehenden Topografie kann eine Entwässerung auf Bahngrund ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Hinweise werden vorsorglich in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>
<p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).</p>	<p>Der Abstand der Gleisanlagen zum angrenzenden Geltungsbereich beträgt ca. 8,5 bis 12,5 m. Aufgrund der bestehenden Topografie liegen die Bahngleise höher als 611 m ü. NHN und damit mind. 4 m bis 5 m über der zukünftig geplanten öffentlichen Verkehrsfläche A-Straße. Direkt an das Bahngrundstück angrenzend sieht der Bebauungsplan eine extensive Wiesenfläche vor, die punktuell von offenen und überdachten Stellplätzen, Bäumen und Nebenanlagen sowie Luft-Wasser-Wärmepunkten gegliedert wird. Eine Beeinträchtigung der Bahn-Oberleitungen ist nicht gegeben.</p> <p>Dennoch werden die Hinweise in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt und sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

 <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p>	
<p>Immobilienrelevante Belange:</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit nicht auf Bahngrund übernommen werden.</p>	<p>Die angeordneten Abstandsflächen entsprechen den Vorgaben der BayBO.</p> <p>Der Abstand von Bahnanlagen zur geplanten Bebauung liegt deutlich über 5 m, so dass ein Brandüberschlag ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen werden die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz (z.B. Flächen für die Feuerwehr) im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. In der Ausführungsplanung sind alle weiteren Vorgaben zum Brandschutz einzuhalten.</p>
<p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. - Alle Sicherheitsabstände, die sich aus dem Regelwerk der DB, des EBA und aus Gesetzen (EBO, EVO, etc.) ergeben sind zwingend und ohne Ausnahme einzuhalten. - Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der 	<p>Die Hinweise für Bauten nahe der Bahn werden in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergäntzt.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>

Bauzeit.

- Bei Arbeiten im Gleisbereich ist eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Betra) erforderlich und ein technischer Berechtigter seitens des Bauherrn zu stellen.

- Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

- Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

- Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

- Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

- Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

- Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

- Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

- Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

- Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbe-

reich (auch durch Verwehungen) gelangen.	
Schlussbemerkungen Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.09.2023

<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>



Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 29.09.2023

<p>Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 24.08.2023 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt.</p> <p>Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.1) Veranlassung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich 1: Erweiterung des Gewerbegebiets „Verla-Pharm“ - Teilbereich 2: Errichtung einer Wohnbebauung „Johannispark“ 	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.2) Geltungsbereich</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche von ca. 8400 m² in der Gemarkung Tutzing und befindet sich nördlich des Sportplatzes des TSV Tutzing.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.) Abwasserbeseitigung</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>

<p>Die Kosten für die Anpassung sowie die Errichtung der Kanäle sind vom Eigentümer zu tragen => Städtebaulicher Vertrag</p>	
<p>2.1) Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Der Bebauungsplanes Nr. 39 "Verla-Pharm / Johannispark", Teilbereich 1 und 2, Gemarkung Tutzing, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.</p> <p>Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Flurstück 691/10 und 675 einen Schmutzwasserkanal, an den die Flurstücke, nach Vorlage der Leitungsrechte (Grundbuch), wenn nötig, angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).</p> <p>Über den Ringkanal wird das Schmutzwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Schmutzwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Wülm) sicherstellt.</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Teilbereichs 1, „Verla-Pharm“ Labor- und Bürogebäude ist schmutzwassertechnisch gegeben.</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens in Teilbereich 2, „Johannispark“ ist aufgrund fehlender Angaben zum Schmutzwasseranfall derzeit nicht gegeben. Durch den Abwasserverband wird momentan ein Schmutzwassergeneralentwässerungsplan erarbeitet, der bis Mitte 2024 vorliegen soll. Mit Vorlage der Angaben zu Leitungshydraulik kann dieses Bauungsplangebiet in der weiteren Berechnung berücksichtigt werden.</p> <p>In Abstimmung mit und nach Vorgaben des Abwasserverbandes Starnberger See ist weiterhin die schmutzwassertechnische Erschließung im Bereich des Bauungsplangebietes selbst als auch die Überleitung in bereits bestehende Schmutzwasserleitungen zu planen und auszuführen. Seitens der Gemeinde Tutzing wurden bislang zum Schmutzwasseranfall keine Angaben nachgereicht.</p> <p>Die schmutzwassertechnische Erschließung des Bauungsplangebietes ist erst nach der positiven Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation tatsächlich gesichert.</p> <p>Im Falle einer positiven Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation ist in Abstimmung mit und nach Vorgaben des Abwasserverbandes Starnberger See die schmutzwassertechnische Erschließung im Bereich des Bauungsplangebietes selbst als auch die Überleitung in bereits bestehende Schmutzwasserleitungen zu planen und auszuführen.</p> <p>Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmi-</p>	<p>Die Angaben zum erwartbaren Schmutzwasseranfall für den Teilbereich 2 (Angaben zur Leitungshydraulik) wurden an den Abwasserverband am 07.11.2023 übermittelt und werden abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis zu erforderlichen Grunddienstbarkeiten wird an den Bauherrn weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>

<p>gung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim Abwasserverband Starnberger See gesondert einzureichen.</p> <p>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.</p> <p>Die schmutzwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist erst mit Fertigstellung und Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Schmutzwassersystems einschließlich Anbindung an den Bestand tatsächlich gesichert.</p>	
<p>2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält auf dem Flurstück 708/13, Lindemannstraße, einen Niederschlagswasserkanal, an welchen die Flurstücke, nach Vorlage der Leitungsrechte, angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Die zulässige Abflussmenge an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist in Abstimmung mit dem Abwasserverband festzulegen. Hierbei maßgebend ist die Hydraulik im weiterführenden Niederschlagswasserkanalnetz.</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswassertechnisch, nach Vorlage der Leitungsrechte, als gegeben.</p> <p>Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in den privaten Niederschlagswasserkanal und Ableitung in den Staudagraben, Gewässer 3. Ordnung, unterliegt nicht der Prüfungscompetenz des Abwasserverbandes. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Starnberg. Die Ableitung des Niederschlagswassers sowie des dazugehörigen Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes wird vom Abwasserverband nicht geprüft.</p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen.</p> <p>Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ($k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$).</p> <p>Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!</p> <p>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim Abwasserverband Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht</p>	<p>In den anstehenden stark bindigen Böden ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Das Dachflächenwasser muss zeitverzögert und gedrosselt in den RW-Kanal eingeleitet werden. In Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde ein geeignetes Niederschlagswasserkonzept erarbeitet.</p> <p>Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung unter dem Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>

ersetzt und muss noch erfolgen.	
<p>3.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.</p> <p>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 Abwasserverband Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p>	<p>Die Hinweise zur Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser sind bereits in der Begründung im Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung auf Seite 63 ff genannt.</p> <p>Eine weitere Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
<p>4.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksame Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p>	<p>Die Hinweise zum Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges werden in der Begründung im Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>
<p>5.) Ergänzung / Sonstiges</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist <u>rechtzeitig</u> beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Die Hinweise zum Baugrubenwasser und der Entwässerungssatzung werden an den Bauherrn mit der Bitte um Berücksichtigung weitergegeben.</p>

Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 29.09.2023

<p>Das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	----------------------

Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

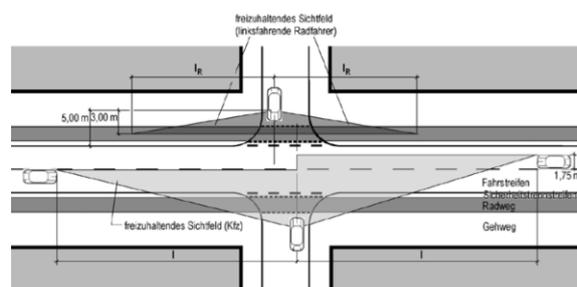
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Erschließung

Der Straßenbaulastträger der Staatsstraßen trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.

Sichtflächen

Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an der Einmündung in die Lindemannstraße ist mit der Seitenlänge $IR = 30,0$ m in der Radwegachse und einem 3,0 m Abstand von der Achse des Radweges bzw. 5,0 m Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt **freizuhalten**.



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RAST).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Die eingetragenen Sichtfelder (nachrichtliche Übernahme) in die Lindemannstraße und die Bernrieder Straße werden gem. den genannten Vorgaben v.a. in Hinblick auf die Radwegachse angepasst. Da sich kein Neuregelungsbedarf für die Straßengestaltung an den Einmündungen der A-Straße in die Lindemannstraße und der C-Straße in die Bernrieder Straße ergibt, wird der Geltungsbereich der 3. Änderung auf das jeweilige Ende von A- und C-Straße reduziert. Die nachrichtliche Übernahme der Sichtdreiecke bleibt in der Satzung.

Der Empfehlung wird gefolgt und die Formulierung zu den Sichtflächen entspr. angepasst, siehe B 1.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-

Kenntnisnahme

bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärm-schutzverordnung 16. BImSchV)	
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden. Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

AWISTA Starnberg, Schreiben vom 04.10.2023

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung). Die Bereitstellung an der neugeplanten Straße im Wohngebiet sowie die dortige Durchfahrt sollte durch eine öffentliche Widmung der Durchgangsstraße von A- zu C-Straße gewährleistet sein. Wir weisen aber darauf hin, dass der Weg auch entsprechend im Winter schneefrei gehalten werden muss.	Bei den geplanten Verkehrsflächen im Teilbereich 2 (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen, die nach Herstellung auch öffentlich gewidmet werden. Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Gemeinde wird auf den hergestellten/gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen den Winterdienst entspr. sicherstellen.
Bezüglich der Neuplanung von Straßen ergeben sich im Zusammenhang mit der „ <i>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104</i> “ für uns folgende wichtige Punkte: <ul style="list-style-type: none"> - Als Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geraden Straßenverlauf muss eine Mindestbreite von 3,55 m eingehalten werden, mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m - Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. - Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass sowohl Belag als auch Straßengrund Lasten von dreiachsigen, befüllten Sammelfahrzeugen aufnehmen können müssen. - Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden. 	Die Straßenbreite für öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet beträgt mind. 5 m im nordöstlichen Bereich des Teilbereich 2 (Allgemeines Wohngebiet) 4,5 m plus Freihaltezone von 1 m. Der Hinweis zu den Durchfahrtshöhen wird berücksichtigt und in der Begründung im Kapitel 10.2. Hinweise zur Umsetzung ergänzt. Die Hinweise zum Straßengrund und den erf. Schleppkurven-Ausrundungen werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Sollte die Durchfahrt nicht möglich sein, weil beispielsweise der Weg nicht dauerhaft geräumt wird etc. müsste ein Wendehammer an der A Straße eingerichtet werden. Hierfür gelten folgende Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Errichtung einer Wendemöglichkeit ist ein Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06. 2007). 	Im Teilbereich 2 ist eine durchgehende Erschließung von der Lindemannstraße über die A-Straße, weiter über den verkehrsberuhigten Bereich auf die C-Straße und von dort auf die Bernrieder Straße vorgesehen. Ein Wendebedarf für Müllfahrzeuge ist daher nicht gegeben. Die Wendehämmer am Ende der A- und C-Straße sind als einseitige Wendehämmer für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. RaSt dimensioniert. Die geplanten Wendehämmer dienen insbesondere dem PKW-Verkehr als Wendemöglichkeit. Eine Ver-

	größerung der Wendehammer ist somit nicht erforderlich.
Die Bereitstellung der Behälter des bestehenden Gewerbekomplexes kann weiterhin an der Bernrieder Straße erfolgen.	Kenntnisnahme

Landratsamt Starnberg, Gesundheitswesen, Schreiben vom 04.10.2023

<p>Im Teilbereich 1 des Bebauungsplans soll ein neues Laborgebäude und im Teilbereich 2 neue Wohnungen (vorwiegend für Mitarbeiter) entstehen.</p> <p>Soweit uns bekannt, befinden sich die betroffenen Flächen weder in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Zur Ver- und Entsorgung werden in der Begründung und der Satzung entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Bzgl. der immissionsrelevanten Punkten wäre, sofern noch nicht geschehen, das Team 503 im Hause zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde beteiligt. Deren Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
--	--

LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.10.2023

<p><u>1. Zur Begründung Nr. 3 Verfahren:</u></p> <p>Folgenden Hinweis möchten wir gerne noch zur Begründung abgeben:</p> <p>§13 a BauGB sagt nicht aus, dass die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist. Es wird lediglich festgestellt, dass der Ausgleich entbehrlich ist. In Verfahren nach § 13 a BauGB ist jedoch die Vermeidung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach wie vor gültig.</p> <p>Die Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung ist damit stets zu beachten. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt lediglich der Ausgleich.</p>	<p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung in der Begründung unter Punkt 3 Abs. 3 wird wie folgt angepasst:</p> <p><i>Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor.</i></p>
<p><u>2. Zu Festsetzung 9.3:</u></p> <p>Wir bitten zu ergänzen, dass zu erhaltende Bäume bei Ausfall spätestens eine Vegetationsperiode später ersetzt werden sollen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung A 9.3 wird entspr. ergänzt.</p>
<p><u>3. Zu Festsetzung 10.1:</u></p> <p>In der Festsetzung steht, dass bei einer Geländeänderung von mehr als 2 m Höhe und einer Fläche von mehr als 500 m² besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können. Jedoch können besonders oder streng geschützte Arten auch schon bei geringeren Flächengrößen betroffen sein. Dies bitten wir in der Formulierung der Festsetzung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Angaben zu Höhe und Fläche in der FS A 10.1 werden gestrichen:</p> <p>Festsetzung A 10.1: <i>Beim Abbruch von Gebäuden, bei Geländeänderungen von mehr als 2 m Höhe und einer Fläche von mehr als 500 m² sowie bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. [...]</i></p>
<p><u>4. Zum Artenschutz:</u></p> <p>Wie schon in der Begründung aufgeführt, sollen Maßnahmen gegen den Vogelschlag sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung ergriffen werden. Wir würden es für sinnvoll erachten, wenn diese</p>	<p>In wie weit aufgrund der Ausgestaltung der Freianlagen und der Beschaffenheit des Vorhabens das Risiko des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen signifikant erhöht ist, ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend zu beurteilen. Daher wurde in der Begründung im Kapitel 10.2</p>

<p>nungsfragen aufwirft, wird dringend um Prüfung gebeten, welchen städtebaulichen Nutzen diese Festsetzung im Bebauungsplan bewirkt, da die Kubatur mit der Grundfläche und einer Wandhöhenfestsetzung ausreichend städtebaulich geregelt ist.</p>	<p>wünschte Baurecht städtebaulich zu ordnen und zugleich eine Flexibilität in der Ausgestaltung der Hochbauplanung zu ermöglichen.</p> <p>So sind bei allen geplanten Wohngebäuden vielfache Auszahnungen mit Loggien und Dachterrassen vorgesehen, durch die die Baukörper gegliedert und optisch aufgelockert werden. Diese Gebäudegliederung mittels Perlschnurlinien und Vollgeschossfestsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung abzubilden, hätte zu einer schwer lesbaren Detaillierung der Plandarstellung geführt und wäre nicht in allen Bereichen umsetzbar gewesen. Zudem wären kaum noch planerische und gestalterische Spielräume für die Ausführungsplanung gewährleistet.</p> <p>Die Systematik mit der Festsetzung der Geschossflächen wird daher beibehalten.</p>
<p>4. Die Nichtanrechnung von baulichen Anlagen zur Geschossfläche ist gesetzlich in § 20 Abs. 4 BauNVO geregelt, so dass es einer Festsetzung A 3.2.2 nicht bedarf. Gegebenenfalls kann dies nochmals in der Begründung ausgeführt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung wird gestrichen und die Klarstellung in der Begründung ergänzt.</p>
<p>5. Im welchem Verhältnis stehen die Festsetzungen A 3.6 und A 3.6.1 zueinander? Nach der Festsetzung A 3.6 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um 0,3 m gegenüber der Höhenkote erfolgen. Soll mit der Festsetzung A 3.6.1 und der Möglichkeit einer weiteren Geländeänderung eine Abweichung geregelt werden?</p>	<p>Da das Gelände insbesondere im Teilbereich 2 neu modelliert werden soll (Entfernung des ehemaligen Bahndamms zum Sudhaus) wurden verschiedene Höhenkoten für die Neumodellierung festgesetzt. So wurde zwischen Höhenkoten für Gebäude, Gelände und Schallschutzvorgaben differenziert.</p> <p>Neben der allgemeinen Regelung für die Neumodellierung der Freianlagen A 3.6 sieht die Festsetzung 3.6.1. noch eine Ausgestaltung des Geländes im Anschluss an die Gebäude vor. Hier wird der Objektschutz durch einen entspr. Sockel gegen wild abfließendes Wasser berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen 3.6 und 3.6.1 werden unverändert beibehalten.</p>
<p>6. Die Regelung der Abstandflächen in der Festsetzung A 4.6 erscheint uns nicht notwendig. Es ist aber eine Herausnahme aus der Abstandflächensatzung der Gemeinde erforderlich, da ansonsten zusätzlich das Abstandflächenprivileg gelten würde.</p>	<p>Das städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Anordnung der Mehrfamilienhäuser im Teilbereich 2 vor. Damit wird zum einen eine großzügige Freianlagensituation innerhalb des Wohngebietes ermöglicht und zum anderen eine bessere Abschirmung gegenüber Immissionen von der Bahn oder dem nördlich gelegenen Einzelhandelsbereich.</p> <p>Die Abstandflächensatzung der Gemeinde findet daher hier keine Anwendung. Die festgesetzte Abstandflächentiefe entspricht den derzeit gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Für eine zukünftige Klarstellung auch bei einer gesetzlichen Änderung wird die Festsetzung beibehalten, die Formulierung „abweichend vom Bauordnungsrecht“ wird gestrichen</p>
<p>7. Die Festsetzung A 5.1.5 ist zu unbestimmt und daher rechtlich unzulässig (vgl. A 3.6 und A 3.6.1).</p>	<p>Wie unter Punkt 5 ausgeführt ist im Teilbereich 2 eine umfassende Neumodellierung des bestehenden Geländers vorgesehen und erwünscht. Um für Nebenanlagen eine flexible Ausgestaltung der Freianlagenplanung i.V.m. dem zukünftigen Bedarf zu gewährleisten ist es nicht zielführend ebenfalls mit festen Höhenbezügen zu arbeiten.</p> <p>Wie in der Festsetzung 3.6 definiert ist zwischen unterschiedlichen Höhenkoten die Geländemodellierung entsprechend zu interpolieren. In Abhängigkeit der zukünftigen Straßenniveaus und der o.g. Interpolation soll die Errichtung von Nebenanlagen zugelassen werden.</p>

	Die Festsetzung wird daher unverändert beibehalten.
8. Es wird um Prüfung der gestalterischen Wirkung bei einem Pultdach mit einer zulässigen Dachneigung von 25° gebeten (Festsetzung A 6.3.1).	Ziel der gestalterischen Festsetzung im Teilbereich 1 – Gewerbe ist die Sicherung der baulichen Gestaltung des Bestandsgebäudes. Die Festsetzung des Pultdaches ergibt sich aus eben diesem Bestand. So regelt sie ausschließlich den bestehenden südlichen Anbau. Durch die Beschränkung der Wandhöhe unter A 3.4.2 wird sichergestellt, dass es zu keiner unerwünschten baulichen Entwicklung in diesem Gebäudebereich kommt. Die Festsetzung wird daher unverändert beibehalten.
9. Der Satz 2 in der Festsetzung A 6.4.2 kann gestrichen werden.	Die Festsetzung wird unverändert beibehalten, da sie der Klarstellung des Planungswillens der Gemeinde dient.
10. Ebenso kann die Festsetzung A 6.6 gestrichen werden.	Die Festsetzung wird unverändert beibehalten, da sie der Klarstellung des Planungswillens der Gemeinde dient. So sind keine aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Plangebiet gewünscht.
Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 15.04.2021 hinausgehen.	Kenntnisnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.10.2023

<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Schreiben vom 03.05.2023</u></p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht bzw. kaum berührt.</p> <p>Die Erweiterung des Gewerbeareals im östlichen Teil ist völlig unbedenklich, da wir dort keine Leitungen vorrätig haben. Die Erschließung des Wohngebiets auf dem westlichen Teil ist auch weitgehend leitungsfrei. Lediglich auf dem Pfad (Fl. Nr. 691/25) der nördlich zur Lindemann-Straße führt, könnte ein Kupferkabel vorhanden sein (lt. unserer Datenbank auf Fl. Nr. 691/6).</p> <p>Wir haben das beabsichtigte Wohngebiet für unsere Planungen berücksichtigt und prüfen in den nächsten Wochen, ob dort Glasfaserleitungen verlegt werden können.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737</p>	Kenntnisnahme

<p>Telefon: +49 251 78877701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	
<p><u>Schreiben vom 04.10.2023</u></p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023187 vom 03.05.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Unabhängig vom Baustart wurde inzwischen eine Ausbauentscheidung auf Glasfaser (FTTH) getroffen.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weiterleitung an den Bauherrn mit der Bitte um Berücksichtigung</p>

LRA Starnberg, Bodenschutz, Schreiben vom 11.10.2023

<p>Vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung zur Abgabe unserer Stellungnahme. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht nimmt das Landratsamt Starnberg wie folgt Stellung:</p> <p>Sachverhalt:</p> <p>Im Oktober 2022 bzw. beim Ortstermin am 11. November 2022 haben wir Kenntnis erlangt, dass die Verla Pharm Arzneimittel GmbH auf dem Gelände zwischen dem Betriebsgebäude und dem Bahndamm der Bahnstrecke Garmisch-Partenkirchen - München Wohnungen für Betriebsangehörige bauen möchte. Entsprechende planerischen Schritte waren zu diesem Zeitpunkt bereits eingeleitet gewesen. Die Bebauung soll in drei Bauabschnitten erfolgen, wobei sich im dritten Bauabschnitt eine bekannte Altlastenfläche (KatNr. 18800837 — „Abbruchlager Kamin“) befindet.</p> <p>Zeitgleich wurde uns ein Ingenieurgeologisches Gutachten vom 29.08.2022 der GHB Consult GmbH, Moosstr. 7 in 82319 Starnberg, vorgelegt. Untersucht wurde schwerpunktmäßig im Bereich des ehemaligen Bahndammes — nach der Planung somit in den Bereichen Bauabschnitte 1 und 2.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Aktuell ist keine weitere bodenschutzrechtliche Untersuchung der Altlastenfläche „Abbruchlager Kamin“, die im Bauabschnitt 3 liegt, nach unseren Kenntnissen erfolgt bzw. uns liegt bis dato kein aktueller Bericht vor.</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins am 11.11.2022 wurde</p>	<p>Mit Bestätigung vom 23.11.2023 durch die Fachbehörde Bodenschutz besteht mit dem vorgelegten Untersuchungskonzept für die Orientierende Untersuchung der Altlastenfläche Kat.-Nr. 18800837 „Abbruchlager Kamin“ (ehem. Textilwerke Lindemann in Tutzing, Fl.-Nr. 691/15, Gem. Tutzing) zum Wirkungspfad Boden -</p>

<p>von uns darauf hingewiesen, dass 2004 lediglich der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht wurde, hier eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen werden konnte und daher eine nutzungsorientierte Entlassung als Brachfläche erfolgte. Bereits mit Schreiben vom 21.07.2009 wurden dem damaligen Eigentümer sowie der Gemeinde Tutzing schriftlich mitgeteilt, dass bei einer Nutzungsänderung eine neue Beurteilung notwendig sei. Konkret muss im Falle einer Nutzungsänderung für eine Wohnbebauung noch eine orientierende Untersuchung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und evtl. Boden-Nutzpflanze im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden (siehe auch Gutachten vom 29.08.2022 der GHB Consult GmbH, Seite 10). Auch wenn der Bauabschnitt 3 erst in ein paar Jahren realisiert werden soll, so ist bereits bei der Änderung des Bebauungsplans für Bauabschnitt 3 dies entsprechend zu thematisieren bzw. zu untersuchen. Der vorgelegte Satzungsentwurf vom 27.07.2023 enthält auch den Bauabschnitt 3.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der damit verbundenen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wurde dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz — Bodenschutz, erneut das Gutachten vom 29.08.2022 der GHB Consult GmbH vorgelegt.</p>	<p>Mensch grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Die Ergebnisse werden in die Planung übernommen und sind Bestandteil der Begründung.</p> <p>Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist nicht erforderlich. Die Verdachtsfläche befindet sich etwas weiter südlich als im Entwurf des Bebauungsplans markiert. Die Kennzeichnung der Altlastenfläche „Abbruchlager Kamin“ wird im Plan entsprechend des Untersuchungskonzeptes des Sachverständigenbüro bmf.umwelt vom 17.11.2023 eingearbeitet.</p> <p>Ein Großteil der Fläche wird durch Stellplätze und Wege versiegelt. Von der extensiven Blumenwiese geht keine Gefährdung aus. Bei den Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung, Schutzgut Boden wird in der Begründung der Satz <i>„Die Altlastenverdachtsfläche wird durch die Planung nicht tangiert“</i> gestrichen. Die Beprobung von ausgebautem Erdreich wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Es wird folgende Festsetzung mit eigener Signatur in der Satzung ergänzt:</p> <p><i>Bodenschutz</i></p> <p><i>Altlastenfläche „Abbruchlager Kamin“:</i> <i>Um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbinden, dürfen im Bereich der Altlastenfläche keine Nutzpflanzen (Obstbäume, Beerensträucher, Gemüse, Kräuter) angebaut werden.</i></p>
<p>Aus dem vorgelegten Satzungsentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 i.d.F. vom 27.07.2023 kann entnommen werden, dass der Bebauungsplan aus zwei Teilbereichen besteht:</p> <p>Teilbereich 1 (Ost) und Teilbereich 2 (West). Leider fehlt eine konkrete Angabe der jeweils betroffenen Einzelgrundstücke mit Flurnummern auf dem Deckblatt der Satzung. Erst in der Begründung zu dieser Satzung werden unter Punkt 5.1 die einzelnen betroffenen Flurnummern benannt; eine Zuordnung zum jeweiligen Teilbereich 1 bzw. 2 erfolgt nicht.</p> <p>Teilbereich 2 umfasst die gesamte geplante Wohnbebauung, also alle drei Bauabschnitte (unabhängig der zeitlichen Realisierung). Die bekannte Altlastenfläche KatNr. 18800837 „Abbruchlager Kamin“ wurde im Plan des Satzungsentwurfs korrekt mit „A“ markiert (Punkt C „Kennzeichnungen“).</p> <p>Unter Punkt 15.1 des Satzungsentwurfs wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG hingewiesen. Bezüglich ergänzenden Hinweisen wird auf die Begründung verwiesen.</p>	<p>Die Zuordnung der Fl. Nr. für die Teilbereiche 1 und 2 können der Begründung entnommen werden. Auf dem Lageplan ist die Umgrenzung die beiden Teilbereiche ausreichend dargestellt. Die Aufzählung der Flurnummern auf dem Deckblatt der Satzung ist nicht erforderlich. Die Systematik wird beibehalten.</p>
<p>Im Entwurf der Begründung i.d.F. vom 27.07.2023 wird unter Punkt 5.7 auf das ingenieurgeologische Gutachten von GHB Consult GmbH vom 29.08.2022 eingegangen.</p> <p>Die Ausführungen unter dem Punkt 5.7.3 „Altlasten“ empfehlen wir abzuändern:</p> <p>Satz 2:</p> <p>Die orientierenden Untersuchungen nach dem BBodSchV der Altlastenflächen (damals auch im Bereich des Bauabschnitts 1) ergab, dass keine Gefährdung für das Grundwasser von den vorgefundenen Schadstoffen ausgeht. Diese Bodenverunreini-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Punkt 5.7.3 in der Begründung wird wie empfohlen geändert.</p>

<p>gungen (enthalten nachweislich Schadstoffe) sind jedoch abfallrechtlich relevant, d.h. vor deren Entsorgung ist eine entsprechende Beprobung und anschließend eine fachgerechte Entsorgung verpflichtend gegeben. Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 im Jahr 2016 wurde von unserer Seite daher der Gemeinde Tutzing empfohlen, einen entsprechenden Hinweis bzgl. einer Baubegleitung bei Aushubmaßnahmen sowie bzgl. der Bildung von Haufwerke zu je max. 250 m³ für die Probenahme, aufzunehmen.</p> <p>Der entsprechende Hinweis wurde dann damals aufgenommen, in der nun vorgelegten Fassung vom 27.07.2023 fehlt er leider wieder.</p> <p>Wir empfehlen unter Punkt 5.7.3 eine erkennbare Unterscheidung zwischen dem Bauabschnitt 1 im Teilbereich 2, für den das o.g. Gutachten erstellt wurde, und der bekannten Altlastenfläche im Bauabschnitt 3.</p>	
<p>Bereits beim Ortstermin am 11.11.2022 wurde von unserer Seite hingewiesen, dass für den Bauabschnitt 1 weitere bodenschutzrechtliche Untersuchungen nach dem BBodSchV nicht mehr notwendig sind.</p> <p>Jedoch ist beim Abtrag des Bahndammes bzw. bei Aushubarbeiten aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffsituation (siehe Gutachten vom 29.08.2022) entsprechende Haufwerke zu bilden und zu beproben (so auch mit der Bauleitung, Firma Catterfeld Welker GmbH — Herrn Hildebrand am 13.04.2023 vor Ort besprochen).</p>	<p>Der bisher erfolgte Abbruch des ehem. Bahndamm. wurde ordnungsgemäß gehäuft, beprobt und dementsprechend entsorgt.</p>
<p>Die Altlastenfläche im Bauabschnitt 3 wurde 2009 nach einer orientierenden Untersuchung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser nutzungsorientiert als „Brachland“ entlassen. Nun ist für diesen Bereich eine Nutzungsänderung vorgesehen. Die Altlastenfläche liegt in einem zukünftigen Wohngebiet. Entsprechend des Satzungsentwurfs liegt die Altlastenfläche teilweise in einer Extensiven Wiesenfläche, die für die Allgemeinheit zugänglich sein wird bzw. teilweise auf einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Müllhäuser, Fahrradstellplatzüberdachungen, Gartenhäuser etc.), die den geplanten Doppelhäusern im Bauabschnitt 3 zu zuordnen sind. Der Aussage unter Nr. 7.4.1 „Schutzgut Boden“, dass die Altlastenfläche durch die Planung nicht tangiert sei, kann so nicht stehen bleiben.</p>	<p>Der Punkt 7.4.1 in der Begründung wird wie angeregt korrigiert.</p>
<p>Wie bereits oben ausgeführt, ist im Rahmen der Bauleitplanung diese Altlastenfläche („Abbruchlager Kamin“) orientierend für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Dies ergibt sich auch aus dem Mustererlass des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 17.05.2002 (im Folgenden: „Mustererlass“). Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere darauf geachtet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten</p>	<p>Die erforderliche orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche wird veranlasst und die Ergebnisse in der Planung ergänzt.</p>

<p>Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.</p> <p><u>Folglich hat die Gemeinde Tutzing eine sog. orientierende bodenschutzrechtliche Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche Katasternummer 18800837 (siehe oben) für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Anlehnung an § 10 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV i.d.F. ab 01.08.2023) durchzuführen.</u></p> <p>Wir empfehlen hierfür die Beauftragung eines Sachverständigen gern. § 18 BBodSchG. Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für das Gutachten grundsätzlich die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen hat, soweit sie nicht durch einen städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 11 BauBG oder einen Durchführungsvertrag von einem Dritten übernommen werden.</p> <p>Erst wenn der o.g. offene Punkt durch die orientierende Untersuchung abgeklärt ist, kann bei Bedarf entsprechende Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen festgesetzt werden.</p>	
<p>Textliche Festsetzungen (unabhängig der notwendigen bodenschutzrechtlichen Untersuchung):</p> <p>Wir empfehlen, bereits in der Satzung die jeweiligen Grundstücke mit den Flurnummern beim jeweiligen Teilbereich im Deckblatt aufzunehmen.</p>	<p>Die Zuordnung der Fl. Nr. für die Teilbereiche 1 und 2 können der Begründung entnommen werden. Auf dem Lageplan ist die Umgrenzung die beiden Teilbereiche dargestellt. Es ist nicht erforderlich die Flurnummern auf dem Deckblatt der Satzung anzugeben. Die Systematik wird unverändert beibehalten.</p>
<p>Nummer 5.7.3 in der Begründung sollte in die Bauabschnitte 1 (untersucht) und Altlastenfläche im Bauabschnitt 3 (noch zu untersuchen) unterteilt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, unter Punkt 5.7.3 in der Begründung erfolgt die Klarstellung der Bauabschnitte.</p>
<p>Zum Themenbereich Bauabschnitt 1 oder alternativ unter Punkt 7.3.3 „Schadstoffsituation“ empfehlen wir folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p><i>„Soweit Auffüllungen nicht mehr vor Ort eingebaut werden sollen, sind diese als Haufwerke zu je max. 250 m3 zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Dies gilt ebenfalls, wenn bei Aushubmaßnahmen auf den Baugrundstücken (bisher unbekannt) Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden. Der Aushub darf dann nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Die Ergebnisse einer Beprobung und die Nachweise der fachgerechten Entsorgung des Bodenmaterials sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, in einfacher Ausfertigung (in Papierform) sowie als PDF-Dokument unter immisionsschutz@lra-starnberg.de vorzulegen.“</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt unter Punkt 7.3.3 in der Begründung wird der empfohlene Hinweis ergänzt.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 11.10.2023

<p>Zur genannten Bebauungsplanänderung hatte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange bereits mit dem Schreiben vom 30.05.2023 vorab Stellung (s. Anlage) genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	----------------------

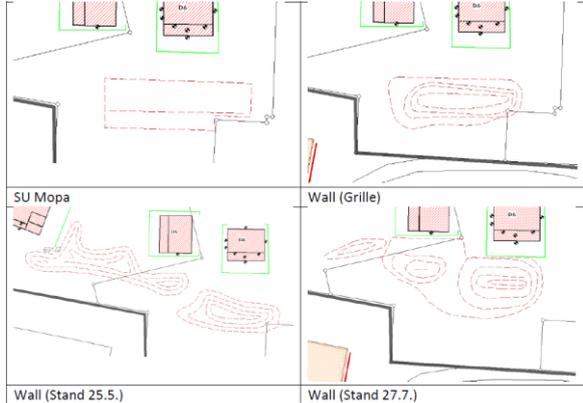
Nach grober Sichtung wurden die darin genannten Punkte größtenteils im vorliegenden Entwurf übernommen. Jedoch sind uns folgende Punkte aufgefallen:	
Eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.01.2023 (s. Begründung unter Kap. 7.3.4, sowie im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept v. 19.07.2023 unter Kap 4.3 ist uns nicht bekannt. Vermutlich ist der Bescheid vom 15.01.2014 gemeint.	Der Datumsfehler wird in der Begründung und dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept korrigiert, gemeint die wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.01.2014.
Die Festsetzung unter Punkt 13.3 bedarf noch einer entsprechenden Kennzeichnung im Plan. Alternativ kann dies auch für das Plangebiet gelten.	Die Festsetzung A 13.3 wird wie folgt korrigiert: <i>Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.</i>
Die Festsetzung unter Punkt 12.3 ist dem o.g. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept anzupassen. Es ist vor Baubeginn die entsprechende Erlaubnis bei der Wasserrechtsbehörde einzuholen. Eine Vorabstimmung durch das IB Kokai fand bereits statt.	Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis unter C 12.3 wird entspr. korrigiert.
Die Festsetzung unter Punkt 15.1 ist sehr allgemein. Für den Bereich mit bereits nachgewiesenen Verunreinigungen (vgl. Ing-Geol. GA, GHB v. 29.08.2022) ist vor Baubeginn ein entsprechendes Sanierungs- bzw. Aushubkonzept mit dem Landratsamt Starnberg abzustimmen. Wir halten für den Erdaushub in (pot.) kontaminierten Bereichen eine qualifizierte Baubegleitung nach einem mit dem LRA STA abgestimmten Konzept für erforderlich. Dies kann auch zu Kosteneinsparungen durch getrennthalten von Bodenbelastungen, Beweissicherung und einer Minimierung von Standzeiten bzw. Nachträgen führen.	Bei der Formulierung unter C 15.1 handelt es sich um einen allgemeinen Hinweis für das gesamte Plangebiet. Aufgrund der Einwände der Fachstelle Bodenschutz, LRA Starnberg erfolgt eine weiterführende orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche. Die Ergebnisse und Anforderung werden in der Planung ergänzt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird das Aushubkonzept im Bereich der Altlastenfläche mit dem LRA Starnberg abgestimmt und nach Erfordernis fachlich begleitet.
Aus unserer Sicht erscheint die Erschließung im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert, soweit das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann. Privatrechtliche Belange sind in eigener Zuständigkeit zu prüfen.	Kenntnisnahme

LRA Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 13.10.2023

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
1. Zur Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung der Möhler +Partner Ingenieure AG (Bericht Nr. 700-00117-SU vom Juli 2023) erstellt. Die Prüfung auf Plausibilität kommt zu folgenden Ergebnissen:	Kenntnisnahme
Seite 15: Für die C-Straße wird der Verkehrslärm anhand des Parkplatzes von Verla-Pharm berechnet. Hier wird von 50 Stellplätzen ausgegangen. Anhand eines aktuellen Luftbildes ergeben sich jedoch deutlich mehr Stellplätze (60 – 70). Wir bitten um Überprüfung.	Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend korrigiert.
Seite 19: Die textliche Darstellung zu den Überschreitungen der Orientierungswerte ist nicht korrekt. Die Orientie-	Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend korrigiert.

<p>rungswerte der DIN 18005 werden nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.</p>																
<p>Anlage 3: Warum wurde bei der Betrachtung des Verkehrslärms das Haus D6 berücksichtigt, aber nicht z.B. das Haus D1 West OG2, das näher zur Bahn in Verlängerung der Bebauungslücke liegt?</p>	<p>Aufgrund der Rasterdarstellung ist das Gebäude nicht relevant vom Lärm betroffen, daher keine gesonderte Einzelpunktberechnung durchgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden eingehalten. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht notwendig.</p> <table border="1" data-bbox="818 423 1197 584"> <thead> <tr> <th></th> <th>Tag</th> <th>Nacht</th> </tr> <tr> <th>IO</th> <th>L r,A</th> <th>L r,A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D1 EG</td> <td>50,9</td> <td>43,3</td> </tr> <tr> <td>D1 OG1</td> <td>51,7</td> <td>44,2</td> </tr> <tr> <td>D1 OG2</td> <td>51,3</td> <td>44,0</td> </tr> </tbody> </table>		Tag	Nacht	IO	L r,A	L r,A	D1 EG	50,9	43,3	D1 OG1	51,7	44,2	D1 OG2	51,3	44,0
	Tag	Nacht														
IO	L r,A	L r,A														
D1 EG	50,9	43,3														
D1 OG1	51,7	44,2														
D1 OG2	51,3	44,0														
<p>Entsprechen die betrachteten Immissionsorte den Rändern der jeweiligen Baugrenzen oder der im BP eingetragenen vorgeschlagenen Gebäudesituierung? Dies ist aus den Plänen nicht eindeutig erkennbar.</p>	<p>Die betrachteten Immissionsorte entsprechen der im B-Plan Entwurf vorgeschlagenen Gebäudesituierung; es erfolgt eine textliche Klarstellung auf S.21 der schalltechnischen Untersuchung.</p>															
<p>Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets: Im Text fehlt die Darstellung und Beurteilung der Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung (Tabellen in Anlage 3 sind vorhanden).</p> <p>Bei den Spitzenpegeln durch das Zuschlagen von Kofferraumklappen kommt es zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums in der Nachtzeit. Es ist daher entweder sicher auszuschließen, dass diese in der Nachtzeit nicht auftreten oder es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Bei der Darstellung im Plan in Anlage 1 stellt sich außerdem die Frage, ob es sich wirklich um die nächstgelegenen Stellplätze handelt.</p>	<p>Nach Anhang Nr. 1.3 b der TA Lärm ist der maßgebende Immissionsort bei unbebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Gemäß des aktuell r. v. Bebauungsplans Nr. 62 sind an den betroffenen Rändern des Wohngebietes bereits heute maßgebende Immissionsorte. Daran ändert das Bebauungsverfahren nichts. Insofern können dort keine nächtlichen anlagenbedingten Spitzenpegel auftreten.</p> <p>Es erfolgt eine textliche Klarstellung auf S. 23 der schalltechnischen Untersuchung.</p>															
<p>Weiterhin fehlt eine Aussage zu den kurzzeitigen Geräuschspitzen im GE2 (vollständiger TA Lärm Nachweis). Es wurden nur die zwei Quellen außerhalb des Plangebiets (Pkw Nordwest und Pkw Nordost) betrachtet.</p>	<p>Spitzenpegel durch eine nächtliche Parkplatznutzung auf dem GE 2 (VERLA-Betrieb) wurden nicht betrachtet, weil dort gemäß dem Bebauungsplan zukünftig ein Gebäude entstehen soll, bei dem derzeit und bis dahin vorhanden Mitarbeiterparkplatz ein Emissionskontingent vorhanden ist, welches eingehalten werden muss, die Fa. VERLA die nächtliche Nutzung ihres Parkplatzes selbst organisatorisch regeln kann und noch eine LSW mit 3m Höhe zum Schutz vor Spitzenpegeln errichtet werden kann.</p>															
<p>Abbildungen 7 und 8: Es wird davon ausgegangen, dass sich die Darstellung auf alle gewerblichen Geräusche bezieht (Vorbeltastung und Zusatzbelastung). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bezug auf die Kapitel (Schallemissionen aus Kapitel 5.1) im Text (Seite 30) nicht ganz stimmig ist. An den östlichen und nördlichen Wohngebäuden werden die IRW von 55/40 dB(A) tags/nachts überschritten. Laut Aussage im Gutachten werden daher die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen GE1 und GE2 Richtung WA reduziert. Zur Kontrolle fehlt eine Darstellung mit den reduzierten Emissionskontingenten. Weiterhin erscheint es unstimmg, dass die Überschreitungen an den Nordseiten der Häuser A und B1 durch die Emissionen der GE1 und GE2 verursacht werden. Es fehlen konkrete Berechnungen der Zusatzbelastung für diese Fassaden (aus den Einzelpunktberechnungen aus Anlage 3 geht hervor, dass die Vorbeltastung die IRW an allen Immissionsorten einhält).</p>	<p>Die Darstellung zum Nachweis der reduzierten Kontingente in Richtung Wohnen wird in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt, siehe hierzu neue Abbildung 9 auf S.32</p>															
<p>Wurden bei der Betrachtung des Gewerbelärms die</p>	<p>Die Emissionskontingente sind methodisch auf der</p>															

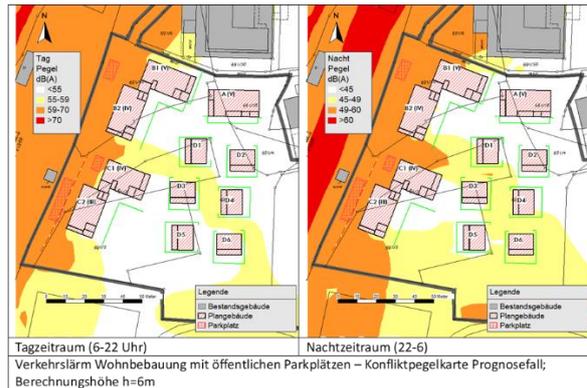
<p>höchsten Geschosse sowohl im geplanten WA als auch im bestehenden MI (ehemaliges Sudhaus und Neubau Zirngibl) herangezogen? Laut Abbildung 7 und 8 erfolgte die Berechnung für eine Höhe von 6 m. Die Häuser A, B1 sowie das ehemalige Sudhaus sind jedoch deutlich höher.</p>	<p>Fläche und sind nahezu höhenunabhängig. Daher ist die Betrachtung auf 6m über GOK der relevante Bemessungsfall. Es ist zutreffend, dass beim späteren Kontingentnachweis im Bauvollzug die höher liegenden Immissionsorte von höheren tatsächlichen Gewerbelärmimmissionen beaufschlagt werden und dann der Kontingentnachweis für die oberen Geschosse geführt werden muss.</p>
<p>Für das GE1 wurden Emissionskontingente von 66/51 dB(A) festgelegt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 62 wurde in der schalltechnischen Begutachtung für die bestehende Nutzung von Verla-Pharm ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65/50 dB(A) als Grundlage für die weitere Planung herangezogen. Der Gemeinde wird nahegelegt, nicht über das damals festgelegte Emissionskontingent hinauszugehen, zumal da die für Gewerbegebiete übliche Schalleistung gemäß DIN 18005 von 60 dB(A)/m² schon deutlich überhöht ist.</p> <p><u>Ergänzung vom 15.11.2023:</u> Die Emissionskontingente von 65/50 dB(A) für das GE 1 stammen aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 62 „Fabrikgelände Lindemann – ehemalige Bayerische Textilwerke“. Im Umgriff dieses BP war die Fl. Nr. 691/10 (Verla-Pharm) nicht enthalten, musste aber als Vorbelastung und zum Bestandschutz berücksichtigt werden. Dazu gab es Gespräche mit dem von Verla-Pharm eingeschalteten Ingenieurbüro Steger & Partner, der Gemeinde Tutzing, Herrn Liegl aus Ihrem Haus und dem LRA Starnberg, Immissionsschutz. Es folgte eine Einigung auf der Grundlage des Schreibens von Herrn Liegl vom 01.04.2005 an die Gemeinde Tutzing als Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung Nr. 700-1814-2 vom November 2004. Dieses Schreiben liegt zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung dem BP Nr. 62 zugrunde (siehe Hinweis Nr. 7 des BP).</p>	<p>Aus B-Plan Nr. 62 wurde das Kontingent für die Teilfläche 2 übernommen.</p> <p>Für die Teilfläche 1 existiert nach Recherche von Möhler und Partner weder im B-Plan 62 noch in der 1. und 2. Änderung des B-Plans 39 ein festgesetztes Kontingent. Das Kontingent für die östliche Teilfläche des GE (Bestandsbetrieb VERLA) wurde auf Grundlage der Baugenehmigung von VERLA in Verbindung mit der Schalltechnischen Untersuchung von Müller BBM zum Baugenehmigungsverfahren Lindemannstraße 7a iterativ ermittelt.</p> <p>Die Emissionskontingente von 65/50 dB(A) für das GE 1 stammen aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 62 „Fabrikgelände Lindemann – ehemalige Bayerische Textilwerke“. Im Umgriff dieses BP war die Fl. Nr. 691/10 (Verla-Pharm) nicht enthalten, musste aber als Vorbelastung und zum Bestandschutz berücksichtigt werden. In dem damaligen Verfahren wurde auf Basis eines Schreibens von Möhler+Partner vom 01.04.2005 an die Gemeinde Tutzing als Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung Nr. 700-1814-2 vom November 2004 für die Vorbelastung des GE 1 ein Emissionskontingent von 65/50 dB(A) Tag/Nacht in Ansatz gebracht. Eine rechtliche Bindewirkung ist daraus nicht entstanden. Diese Grundlagen sind fast 20 Jahre alt und zwischenzeitlich wurden die Flächen im Umkreis des Bebauungsplangebietes weitergehend entwickelt und geplant. Aus der nunmehr vorherrschenden Situation ergibt es ein schalltechnisch mögliches und rechtlich zulässiges Emissionskontingent von 66/51 dB(A) Tag/Nacht für das GE 1, welches so in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurde. Daher bleibt dieses um 1 dB(A) höhere Emissionskontingent weiterhin so festgesetzt, um nicht unnötig Planungsspielräume in der gewerblichen Entwicklung von Verla-Pharm zu verlieren.</p>
<p>Anhand der Tabellen in Anlage 3 ergibt sich durch die gesamte gewerbliche Nutzung am IO 4 eine Überschreitung des IRW in der Nachtzeit von 2,6 dB(A). Hierbei wurden allerdings fälschlicherweise die eigenen Lärmquellen (TGA und Kundenparkplatz) mitberücksichtigt. Bei Betrachtung der von außen einwirkenden Lärmquellen kann der IRW eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist in diesem Punkt zu ergänzen.</p>	<p>Die eigenen Lärmquellen des benachbarten MI, das sog. ehemalige Sudhaus (TGA und Kundenparkplatz) wurden bewusst angesetzt, weil es um die Gewerbelärmbelastung in dem Wohngebiet (WA1 und WA2) ging. Die Immissionsorte am MI (IO-3 und IO-4) dienen lediglich des Nachweises der Kontingentfestsetzung im GE1 und GE2.</p> <p>Damit dieser Anteil des eigenen Lärms erkennbar ist, ist in Anlage 3 die detaillierte Pegelliste enthalten, so dass ersichtlich ist, dass es zu keinen Überschreitungen durch betriebsfremden Lärm im benachbarten MI kommt.</p>
<p>Sportplatz: Bei den Spitzenpegeln fehlt die Berechnung von Schiedsrichterpfeifen auf dem Hartplatz. Gemäß Seite 34 werden für den Schallleistungspegel nach VDI 3770 die Schiedsrichterpfeife angesetzt, daher müssen diese auch zur Beurteilung der Pegelspitzen betrachtet werden.</p>	<p>Es wurde ergänzend geprüft, ob sich kurzfristige Geräuschspitzen in Form von Schiedsrichterpfeifen auf dem Hartplatz und „lautes Schreien“ auf dem Rasenplatz schalltechnisch ungünstiger auswirken als die im Schallgutachten geprüfte Situation (Schiedsrichterpfeiff Rasenplatz, lautes Schreien Hartplatz).</p> <p>Bei diesem Ansatz der Geräuschspitzen werden durch den auf dem Hartplatz angesetzten Schiedsrichterpfeiff</p>

	<p>zu Beurteilungspegeln von bis zu 73 dB(A) (IO-C2 Süd) prognostiziert. Das laute Schreien auf dem Rasenplatz führt am ungünstigsten Immissionsort (IO-D6) zu Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A).</p> <p>Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV, nach dem kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB überschreiten dürfen, wird somit an allen Plangebäuden eingehalten. Es ändert sich somit nichts an der Untersuchung.</p>																																																											
<p>Wir gehen davon aus, dass bei der Berechnung der Schallimmissionen vom Sportplatz der Schallschutzwall so modelliert wurde, wie er in der Abbildung auf Seite 36 dargestellt ist, d.h. mit dem Durchbruch für den Fußgängerweg zwischen den Häusern D5 und D6 und den entsprechenden Abflachungen an den jeweiligen Wallenden.</p>	<p>Der Wall in der schalltechnischen Untersuchung wurde analog zu Anlage 1.1 stilisiert modelliert. Die Beugungskante ist durch die angenommene Höhe des Walls von 607,5 m gesichert. Die Form des Walls ist dabei untergeordnet.</p> <p>Um einen Vergleich mit dem nunmehr nach Bebauungsplan festgesetzten Wall mit Durchwegung durchzuführen, wurden vergleichende Einzelpunktberechnungen an maßgebenden Immissionsorten durchgeführt. Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse für den exemplarischen Beurteilungszeitraum (innerhalb der morgendlichen Rz) für die verschiedenen Wallformen zusammen:</p>  <table border="1" data-bbox="813 1288 1396 1971"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Immissionsort</th> <th colspan="4">Beurteilungspegel</th> </tr> <tr> <th>Wall SU (Mopa)</th> <th>Wall (Grille)</th> <th>Wall (Stand 25.5.)</th> <th>Wall (Stand 27.7.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IO-C2 Süd</td> <td>49</td> <td>49</td> <td>49</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>IO-C2 Süd EG</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>IO-D5 Süd gesamt</td> <td>49</td> <td>49</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>IO-D5 Süd EG</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>49</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>IO-D6 Ost gesamt</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>49</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>IO-D6 Ost EG</td> <td>45</td> <td>46</td> <td>46</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>IO-D6 Südwest</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>IO-D6 Süd EG</td> <td>47</td> <td>47</td> <td>47</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>IO-D6 Süd Dachterrasse¹⁾</td> <td>53</td> <td>53</td> <td>53</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>IO-Verla-Pharm süd</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Wallform hat keine relevante Auswirkung auf die Ergebnisse des Schallgutachtens.</p>	Immissionsort	Beurteilungspegel				Wall SU (Mopa)	Wall (Grille)	Wall (Stand 25.5.)	Wall (Stand 27.7.)	IO-C2 Süd	49	49	49	49	IO-C2 Süd EG	48	48	48	48	IO-D5 Süd gesamt	49	49	50	50	IO-D5 Süd EG	48	48	49	48	IO-D6 Ost gesamt	48	48	49	49	IO-D6 Ost EG	45	46	46	46	IO-D6 Südwest	50	50	50	50	IO-D6 Süd EG	47	47	47	47	IO-D6 Süd Dachterrasse ¹⁾	53	53	53	53	IO-Verla-Pharm süd	52	52	52	52
Immissionsort	Beurteilungspegel																																																											
	Wall SU (Mopa)	Wall (Grille)	Wall (Stand 25.5.)	Wall (Stand 27.7.)																																																								
IO-C2 Süd	49	49	49	49																																																								
IO-C2 Süd EG	48	48	48	48																																																								
IO-D5 Süd gesamt	49	49	50	50																																																								
IO-D5 Süd EG	48	48	49	48																																																								
IO-D6 Ost gesamt	48	48	49	49																																																								
IO-D6 Ost EG	45	46	46	46																																																								
IO-D6 Südwest	50	50	50	50																																																								
IO-D6 Süd EG	47	47	47	47																																																								
IO-D6 Süd Dachterrasse ¹⁾	53	53	53	53																																																								
IO-Verla-Pharm süd	52	52	52	52																																																								

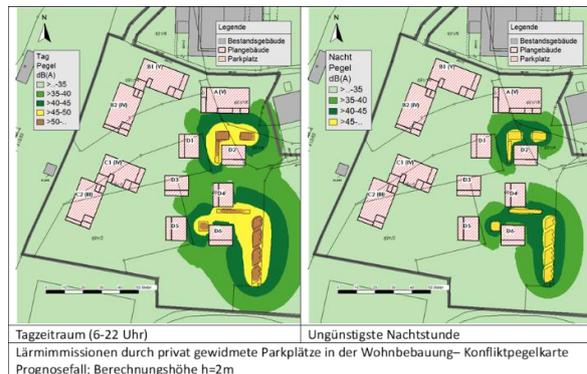
Es wird empfohlen, auch die im WA festgesetzten Stellplätze schalltechnisch untersuchen zu lassen. Stellplatzimmissionen, die Wohnungen zuzurechnen sind, gehören zwar gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Allerdings können im Einzelfall unzumutbare Belästigungen oder Störungen entstehen, wenn sich, wie im vorliegenden Fall, alle durch das Parken hervorgerufenen Geräusche an einer Stelle konzentrieren (Stellplätze direkt neben Haus D4 und gegenüber von Haus D6).

Innerhalb des Wohngebietes sind oberirdische Kfz-Stellplätze geplant. Dabei sind aufgrund der Nutzung der Stellplätze aus schalltechnischer Sicht die Besucherstellplätze von den privaten Nutzungen zugeordneten Stellplätzen zu unterscheiden. Die Besucherstellplätze sind allgemein nutzbar und werden in der Regel nicht verstärkt in den sensiblen Nachtzeiten genutzt. Die Besucherstellplätze werden aufgrund ihrer Nutzung wie öffentliche Stellplätze bewertet.

Die 16 Besucherstellplätze im westlichen Teil der Wohnbebauung wurden nach RLS-19 untersucht und nach 16.BImSchV bewertet. Dabei ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.



Die Geräusche der 22 privaten Nutzungen zugeordneten Stellplätze im östlichen Teil der Wohnbebauung sind zwar auch im Wohngebiet sozialadäquat und hinzunehmen, wurden vorsorglich jedoch schalltechnisch nach Parkplatzlärmmstudie untersucht und orientierend nach TA Lärm bewertet, um etwaige Nutzungskonflikte zwischen einzelnen Bewohnern entgegen zu wirken. Nachts können dabei Überschreitungen des Beurteilungspegels und des Spitzenpegelkriteriums auftreten. Um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird empfohlen beim Bauvollzug auf ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile und eine fensterunabhängige Belüftung für nachts schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Einwirkungsbereich der privaten Stellplätze zu achten.



	<p>Kurzzeitige Geräuschspitzen</p> <p>D2 nord-west bis 83 dB(A) D4 bis 84 dB(A) D6 bis 84 dB(A)</p>
2. Festsetzungen:	
a) Ziffer 5.2.4: Bei der Mindestfläche muss es 350 m ² heißen.	Redaktionelle Korrektur
b) Ziffer 8.1: Es wird empfohlen noch darauf hinzuweisen, dass je nach Art der Wärmequelle (z.B. BHKW, Luft-Wärmepumpe) beim Bauantrag über eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden sollte, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächst-gelegenen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden können.	Der Empfehlung wird gefolgt, der Hinweis wird unter C 11 in der Satzung ergänzt.
c) Ziffer 12.2 in Verbindung mit der Plandarstellung: Der Wall entspricht in seiner Darstellung und Höhe nicht den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung. Darin geht der Wall weiter Richtung Westen und die Höhe beträgt auf ganzer Länge 3,5 m. Im Plan ergibt sich anhand der Höhenkoten für den östlichen Teilbereich eine Höhe von max. 3,4 m und für den westlichen Teilbereich von max. 1,9 m. Soll die Darstellung so beibehalten werden, ist die Wirksamkeit des verkürzten und niedrigeren Walls in der schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.	Wie die weiterführenden Untersuchungen habe ergeben, dass die Wirksamkeit des dargestellten Walls gesichert ist. Es erfolgt keine Änderung der Plandarstellung.
d) Ziffer 12.4: Der letzte Satz unter Ziffer 12.4.1 („Ausnahmen sind zulässig, wenn ...“) gehört sinngemäß ans Ende von Ziffer 12.4.	Der Anregung wird gefolgt. Der Satz „Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.“ wird bei FS A 12.4 ergänzt.
e) Ziffer 12.5: Für das GE1 sollten die Emissionskontingente entsprechend den bei der Begutachtung zum BP Nr. 62 angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel angesetzt werden (65/50 dB(A)). Vgl. hierzu Nr. 1 Punkt 9 dieser Stellungnahme.	Aus B-Plan Nr. 62 wurde das Kontingent für die Teilfläche 2 übernommen, siehe Punkt 9
<p>f) Ziffer 12.7: Wir weisen darauf hin, dass zur Berücksichtigung der Lärmimmissionen des Schienenverkehrs für Immissionsorte im WA nachts auf den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) abgestellt wurde (vgl. Festsetzung 12.4). Daher stellt sich die Frage, warum für Aufenthaltsräume im GE nachts ein Außenlärmpegel von 45 dB(A) gelten soll.</p> <p>Möchte die Gemeinde ein besonderes Augenmerk auf den Schallschutz legen und auf die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abstellen, so ist im Hinblick auf den Verkehrslärm für das WA der Orientierungswert von 55/45 dB(A) tags/nachts festzusetzen (in Verbindung mit einer entsprechend geänderten Fassadenkennzeichnung im Plan) und für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im GE die Orientierungswerte 65/55 dB(A) bzw. nachts auch 45 dB(A), da ab diesem Pegel auch bei teilweise geöffneten Fenstern ein gesunder Schlaf häufig nicht mehr</p>	Es geht bei Ziff. 12.7 ausschließlich um die Tatsache, dass gebietsunabhängig gilt: Bei Außenlärmpegeln ab 45 dB(A) ist auch bei teilweise geöffneten Fenstern ein gesunder Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb wird für die ausnahmsweisen nachts schutzbedürftigen Räume im GE auch dieses Kriterium für die Errichtung einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage herangezogen. Die Festsetzung A 12.7 wird daher unverändert beibehalten.

<p>möglich ist. Für Geräusche von der Sportanlage gilt gemäß 18. BImSchV im GE tags ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A), innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten ein IRW von 60 dB(A) und in der Nachtzeit ein IRW von 50 dB(A).</p> <p>Aus schalltechnischer Sicht wird vorgeschlagen, den letzten Satz zu streichen und stattdessen folgenden Passus aufzunehmen:</p> <p><i>„Bei Errichtung von Betriebsleiterwohnungen im Teilbereich 1 (GE) ist über eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass im GE 1 ein ausreichender Schallschutz hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen (St 2063) besteht und im GE 2 die bestehende Sportanlage durch die zusätzlichen Wohnungen nicht eingeschränkt wird.“</i></p>	
<p>3. Hinweise: Es wird empfohlen, unter den Hinweis 11 „Immissionsschutz“ noch folgende Punkte aufzunehmen:</p>	Kenntnisnahme
<p>Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 700-00117-SU vom Juli 2023) sowie die erschütterungstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 700-00117 vom August 2022) der Möhler+Partner Ingenieure AG sind Bestandteil des Bebauungsplans.</p>	Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis C 11 wird um die erschütterungstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 700-00117 vom November 2023) ergänzt.
<p>Für Bauvorhaben im Teilbereich 1 ist im Baugenehmigungsverfahren (auch Freistellungsverfahren) eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, die die Einhaltung der Anforderungen gemäß Festsetzungen Ziffern 12.5 und 12.6 nachweist.</p>	Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis wird in Satzung und Begründung ergänzt.
<p>Aufgrund der Entfernung der Baukörper von mindestens 30 m zur nächstgelegenen Gleisachse sind die geltenden Anforderungen an Erschütterungen und Sekundärluftschall für Gebäude in Massivbauweise eingehalten. Für Gebäude in Leichtbauweise wird empfohlen, im Bauantragsverfahren in einer weiteren erschütterungstechnischen Untersuchung Maßnahmen zum Erschütterungsschutz bzw. zur Minderung des sekundären Luftschalls prüfen zu lassen.</p>	Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis wird nur in der Begründung Kapitel 10.2 ergänzt.
<p>4. Begründung Es wird empfohlen, noch folgenden Sachverhalt unter Ziffer 6.7 der Begründung aufzunehmen:</p>	Kenntnisnahme
<p>Bei der schalltechnischen Untersuchung sind das Ingenieurbüro, die Berichtsnummer und das Datum zu ergänzen.</p>	Der Anregung wird gefolgt.
<p>Die erschütterungstechnische Untersuchung ist aufzunehmen und das Ergebnis kurz darzustellen.</p>	Der Anregung wird gefolgt.

Bauwerber, durch E-Mail vom Architekturbüro vom 08.12.2023

<p>Wir haben nach einer weiteren Prüfung der Höhenlagen noch zwei Anliegen bezüglich des neuen Laborgebäudes:</p> <p>Da die Planung des neuen Labors stetig voranschreitet, haben wir im weiteren Planungsverlauf neue Erkenntnisse erhalten können.</p> <p>Eine aktuelle Bestandsvermessung hat ergeben,</p>	Keine Anpassung erforderlich.
---	-------------------------------

<p>dass das Erdgeschoss weitaus höher ist als bisher angenommen.</p> <p>Da wir an den Bestand direkt anschließen, erhöht sich auch die Geschosshöhe des neuen Laborgebäudes.</p> <p>Die bisher festgesetzte Wandhöhe mit 16,20m können wir trotz alledem ganz knapp einhalten.</p>	
<p>Leider gilt dies aber nicht für die Dachaufbauten. Durch Einhausung und konkretere Planung der Haustechnik, bräuchten wir hier 1,70m (0,5m mehr als bisher) zulässige Aufbauhöhe.</p> <p>Die Geräte sind in der Gebäudemitte geplant, so dass Sie weit vom Rand abgerückt sind (>3,0m) und für den Fußgänger nicht sichtbar werden.</p> <p>Wäre dies möglich?</p>	<p>Dem Wunsch wird zugestimmt.</p> <p>Die Erhöhung der Wandhöhe für technische Aufbauten von 1,2 m auf 1,7 m, mit einem Abstand von 3m zum Dachrand wird in der Festsetzung A 3.3.2 angepasst.</p>
<p>Eine weitere Rückfrage hätten wir noch zum Punkt 3.6.1 hier ist im WA festgesetzt 0,3m unterhalb des festgesetzten HBP mit dem Gelände anzuschließen - ist das ein muss oder eine max. zulässige Angabe?</p> <p>Ich denke bei einer absolut festgesetzten Höhe bekommen wir Probleme mit der Geländemodellierung im Norden und vor allem der barrierefreien Erschließung der Gebäude, da der Höhenbezugspunkt gleich der Fußbodenoberkante ist und somit wären bei den Eingängen rampenähnliche Zuwege nötig. Bisher haben wir immer mit einer max. zulässigen Anschlusshöhe geplant (siehe bisherige Schemaschnitte Juli 2023 / bzw. Freiflächenplanung)</p>	<p>Bei FS A 3.6.1 wird Wort „max.“ vor der Geländemodellierung von 0,3 m ergänzt.</p>

Bauverwaltung, Gemeinde Tutzing

<p>Kindergarten: <u>Auszug aus dem Beschluss vom 27.07.2023:</u></p> <p>Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, mit der Bauweberin dahingehend zu verhandeln, dass aufgrund der großen Anzahl an entstehenden Wohneinheiten im Teilbereich 2, ein Kindergarten – vor allem auch für die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verla Pharm – eingeplant wird. Hier bestünde u.U. sogar die Möglichkeit, mehr Baurecht zu gewähren, sollte eine entsprechende Einplanung erfolgen.</p>	<p>In einem Abstimmungsgespräch hat die Bauwerberin (Verla Pharm) erläutert, dass die vorgelegte Planung für den Teilbereich 2 (Johannispark) dem Umfang des Baurechtes gem. BPl. Nr. 62 entspreche. Dies sei aus Sicht der Bauwerberin ausreichend und für das Geviert verträglich. Die Bauwerberin teilte nach interner Abstimmung mit, dass sie keinen Kindergarten einrichten und betreiben wird. Auf ein etwaiges zusätzliches Baurecht verzichtet sie. Die Planung soll unverändert weitergeführt werden.</p>
<p>Immissionsrechtliche Beurteilung - Nutzung „Stüberl“ Sportplatzgelände:</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2023 wurde angeregt auch Biergartengeräusche ausgehend von dem sog. Sportler-Stüberl schalltechnisch in der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans Nr. 39 zu berücksichtigen:</p> <p>Südlich des Plangebietes befindet sich ein Sportzentrum, das bereits in der schalltechnischen Untersuchung vom 26.07.2023 betrachtet wurde. Da sich auf dem Gelände des Sportzentrums zusätzlich eine Vereinsgastronomie („Sportler-Stüberl“) mit Freischankfläche befindet und es in der Vergangenheit zu</p>	<p>Fazit der ergänzenden schalltechnischen Betrachtung vom 05.09.2023:</p> <p>Im Gesamtbild mit der schalltechnischen Untersuchung des Plangebietes erweist sich aus schalltechnischer Sicht die benachbarte Vereinsgastronomie mit Außenschankfläche für den Gesamttagzeitraum als unkritisch.</p> <p>Bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62 aus dem Jahr 2005 wurde im Plangebiet Baurecht für Wohnnutzungen des Schutzniveaus WA geschaffen. Auch die Sportgaststätte mit der Freischankfläche hat</p>

Lärmbelästigungen ausgehend von dieser Freischankfläche, auch als Biergarten bezeichnet kam, wurde Möhler+Partner von der Gemeinde Tutzing mit einer Betrachtung und Einschätzung der vorgenannten Lärmsituation beauftragt.	damals existiert. Insofern kann zusätzlich festgestellt werden, dass das aktuelle Bebauungsplanverfahren jedenfalls keine neuen oder erstmaligen Konflikte mit der Freischankfläche der Vereinsgaststätte (Biergarten) auslöst, auch wenn die bestimmungsgemäße Nutzung schalltechnisch unkritisch ist.
Grundstückstausch im Nordosten des Teilbereiches 2 (Johannispark) Im Nordosten des Teilbereichs fand zwischenzeitlich der geplante Grundstückstausch mit den Eigentümern des ehem. Sudhauses statt.	Geltungsbereich wird gem. den aktuellen Grundstücksgrenzen der Vermessungsverwaltung angepasst. Die Begründung wird entspr. aktualisiert.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Verla-Pharm | Johannispark; Teilbereich 1 und Teilbereich 2, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 19. Dezember 2023 und beauftragt die Verwaltung, erst ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, wenn der 2. Städtebauliche Vertrag abgeschlossen wurde.

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mobilfunkmastes für das Vodafone-Mobilfunknetz mit zugehöriger Technischeinheit, Fl. Nr. 2380, Gemarkung Tutzing, Monatshausen; Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 27. November 2023, Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
--------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Auf den Beschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 14.02.2023 zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens wird Bezug genommen. Die Gründe bleiben unverändert aufrechterhalten, da sich an der planungsrechtlichen Bewertung aus Sicht der Gemeinde nichts geändert hat.

Zum Anhörungsschreiben des Landratsamtes vom 27.11.2023 wird ergänzend ausgeführt:

- Seite 2, zweiter Absatz:
Hier wird ausführlich die Problematik der Gebietsgebundenheit dargestellt. Das von der Gemeinde Tutzing angebotene Flurstück Nr. 2205 liegt innerhalb des ursprünglich von Vantage Towers angegebenen Suchkreises, also muss es als funktechnisch geeignet gelten.
- Seite 3, Belange des Naturschutzes:
Die UNB stellt hier dar, dass aus Gründen des Landschaftsbildes die Alternativfläche tendenziell zu bevorzugen ist. Als Bedenken gegen die Alternativfläche wird jedoch angeführt, dass es sich hier um eine Altlast handelt. Dies entspricht nicht mehr den Tatsachen. Laut **Schreiben des LRA Starnberg vom 02.07.2009** sind bei zwei orientierenden Untersuchungen (Büro Dr. Skowronek und Büro IPG Gauting in den Jahren 2008

und 2009) keine deutlichen Beeinflussungen durch die Altlast zu erkennen gewesen. Die Fläche wurde daher mit dem Vermerk „nutzungsorientiert (Brachland) Verdacht ausgeräumt“ **aus dem Altlastenkataster entlassen**.

- Die UNB befürchtet evtl. eine Beschädigung des unterhalb der Fläche liegenden Hangquellmoores, ohne näher auszuführen, wodurch diese Beschädigung ausgelöst werden sollte. Bei einem Maststandort am Nordende des Grundstücks (der aufgrund der Nähe zur Monatshäuser Straße sinnvoll wäre) ist das Biotop ca. 150 m entfernt und es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern es beschädigt werden könnte.
- Seite 3, unterste zwei Zeilen:
Die UNB führt hier aus, dass nach ihrer Ansicht das von der Gemeinde angebotene Grundstück Fl.-Nr. 2205 nicht als deutlich weniger schutzbedürftig zu bewerten ist. Dem ist ganz klar zu widersprechen, da weder die nicht mehr ausgewiesene Altlast noch eine nicht nachvollziehbare Beschädigung des Hangquellmoores der Nutzung als Maststandort entgegenstehen.
- Der Alternativstandort Fl.-Nr. 2205 ist allein aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes eindeutig dem beantragten Standort Fl. Nr. 2380 vorzuziehen. Dass das Grundstück Fl. Nr. 2205 in zeitlicher Hinsicht erst im Laufe des Genehmigungsverfahrens von der Gemeinde angeboten wurde, spielt für die rechtliche Bewertung keine Rolle, da maßgeblich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Behördenentscheidung ist.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Obergeschosswohnung in zwei Wohneinheiten mit Anbau, Fl. Nr. 618/15, Gemarkung Tutzing, Hallbergallee 15
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 17. November 2023 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Küche an das bestehende Wohnhaus auf der vorhandenen Hochterrasse, Fl. Nr. 128, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 66
--------------	---

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 06. Oktober 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 26. Oktober 2023) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage Nr.	Frage	Beschluss, Antwort
1.)	Es ist geplant, die bestehende Terrasse durch einen Küchenanbau zu ersetzen. Die Terrasse befindet sich oberhalb des Kellers des Gebäudes. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der oben angeführten Gründe, bezüglich einer Überschreitung des Baufensters zugestimmt werden?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
2.)	Kann einer Überschreitung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundfläche von 320 m ² um 17,6 m ² , unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe zugestimmt werden?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
3.)	Kann einer Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO und von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in Bezug auf die dargestellten Abstandsflächen zugestimmt werden.	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja

Das gemeindlicher Einvernehmen wird erteilt.

Für die Fragen 1. und 2. wird einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Fl. Nr. 1165, Gemarkung Traubing, Obertraubing, Kustermannstraße 65
--------------	---

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 26. Oktober 2023 (eingereicht bei der Gemeinde Tutzing am 26. Oktober 2023) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage Nr.	Frage	Beschluss ➔ Antwort
1 a	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die bestehenden Loggien im EG und OG in die beheizte Wohnfläche einzubeziehen?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
1 b	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die bestehenden Loggien im EG und OG in die beheizte Wohnfläche einzubeziehen, wenn gleichzeitig der südseitige Erker zur Flächenkompensation entfernt wird?	Beschluss: Ja:9 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja

2	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, an dem Gebäude statische Eingriffe vorzunehmen, sofern diese im Bestand nach statischen Berechnungen erfolgen? Im Einzelnen geht es ggf. u.a. um:	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
3 a	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die Haustechnik (u.a. Pelletheizung, Pellettank, Pufferspeicher, Wechselrichter, Heizungssteuerung) in einem gebäudenahen Bestandsgebäude unterzubringen (z.B. Schuppen, Entfernung ca. 14,50 m)?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
3 b	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die Haustechnik (u.a. Pelletheizung, Pellettank, Pufferspeicher, Wechselrichter, Heizungssteuerung) in einem neu zu errichtenden, erdgeschossigen Anbau an der Nordfassade unterzubringen?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
4 a	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das bestehende Wohngebäude im westlichen Gebäudebereich nachträglich zu unterkellern?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
4 b	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, die Unterkellerung mit einer Außenzugangstreppe zu versehen?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
5 a	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, einen neu zu errichtenden Keller unterirdisch auch außerhalb der bestehenden Gebäudeaußenkanten zu errichten?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
5 b	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, in dem neu zu errichtenden Keller Räume für Technik und Lager unterzubringen? U.a. Räume für <ul style="list-style-type: none"> - Haustechnik und Heizung, Pufferspeicher - Lagerfläche für Pellets - Hauswirtschaftsraum, Waschküche, Trockenraum - Priv. Lagerräume - Priv. Zerlegeraum für Wild - Prof. Schleuderraum für Bienenhonig 	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 8

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage und zusätzlicher Altenteilwohnung auf Fl. Nr. 1379, Gemarkung Tutzing, sowie Umnutzung des bestehenden Wohnhauses auf Fl. Nr. 1411, Gemarkung Tutzing, Diemendorf 42 in zwei Ferienwohnungen und bestehende Altenteilwohnung

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 27. November 2023 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 27. November 2023) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage Nr.	Frage	Beschluss → Antwort
1	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
2	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das bestehende landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnhaus in zwei Ferienwohnungen umzunutzen?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
3	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, im geplanten Neubau zusätzlich eine Altenteilerwohnung zu errichten (4 Generationen vorhanden)?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
4	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, eine Doppelgarage zu errichten	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
5	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, den geplanten Neubau auf Fl. Nr. 1379 wie im Lageplan dargestellt zu errichten?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
6	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, den geplanten Neubau mit den Maßen wie im Lageplan dargestellt zu errichten?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja
7	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, den geplanten Neubau wie in der beiliegenden Systemskizze zu errichten?	Beschluss: Ja: 9 Nein: 0 → Antwort: Ja

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 9	Antrag auf isolierte Befreiung zur teilweisen Aufschüttung der Fl. Nr. 91, Gemarkung Traubing, Lindemoosweg
--------------	--

Herr Gemeinderat Piesch verlässt die Sitzung um 18:52 Uhr

Beschluss:

Da durch die beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Kriegerdenkmal / Weilheimer Straße“ berührt werden, kann die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Die Aufschüttung ist zu beseitigen und der ursprüngliche Geländeverlauf ist wieder herzustellen.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 10	Antrag auf Ausnahme, Umbau und Ausbau eines bestehenden Lagergebäudes in ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und drei Arbeitsateliers, Fl. Nrn. 273, 272/5 und 253, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 19
---------------	---

Beschluss:

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen sieht sich der Gemeinderat nicht in der Lage eine Entscheidung zu treffen

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landratsamt Starnberg und der Unteren Immissionsschutzbehörde Gespräche zu führen, welche Möglichkeiten der Bauwerber hat, um das nichtstörende Gewerbe eindeutig nachzuweisen.(ggf. Immissionsgutachten)

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 11	Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes
---------------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.