



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, 11.09.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:06 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Elisabeth Dörrenberg, 2. Bürgermeisterin
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl ab 17:06 Uhr
Dr. Franz Matheis, 3. Bürgermeister
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer ab 17:17 Uhr
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Entschuldigt

Barbara Doll
Dr. Ernst Lindl

Referenten

Katrin Feuerstein, Planungsverband Zu TOP 3, öffentlicher Teil;
von 17:00 Uhr bis 17:20 Uhr
Christian Ufer, Büro Terrabiota Zu TOP's 4 und 5, öffentlicher Teil;
von 17:20 Uhr bis 17:50 Uhr

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg Gemeinderatsmitglied

Verwaltung

Dennis-Lee Bouman
Magdalena Gerg
Nicole Gutmann
Christian Wolfert

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2024/407 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2024/408 |
| 3 | Bebauungsplan Nr. 99 "Wohnanlage Schönmoos"; Billigung Bebauungsplanentwurf | 2024/406 |
| 4 | 30. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Brombergweg Traubing"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2024/402 |
| 5 | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Brombergweg", Teilbereich 3; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss | 2024/403 |
| 6 | Antrag vom 22.07.2024 auf Anpassung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, Gemarkung Tutzing; neue Planung zur Gebäudesituierung auf der Fl. Nr. 281/7, Gemarkung Tutzing | 2024/389 |
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung, Sanierung des bestehenden Gebäudes und Errichtung zweier Gauben und Garagen, Fl. Nr. 692, Gemarkung Tutzing, Lindemannstraße 7 | 2024/427 |
| 8 | Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes | 2024/409 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften

Beschluss:

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 23. Juli 2024 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 23. Juli 2024 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 99 "Wohnanlage Schönmoos"; Billigung Bebauungsplanentwurf

Frau Gemeinderätin Knittl erscheint um 17:06 Uhr zur Sitzung.

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint um 17:17 Uhr zur Sitzung.

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“ samt Begründung in der Fassung vom 11. September 2024.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 4	30. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Brombergweg Traubing"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

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

Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Brombergweg Traubing“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19. März 2024 lag in der Zeit vom 15. April 2024 bis einschließlich 20. Mai 2024 öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. §1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

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

- Gemeinde Tutzing, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 09.04.2024
- Energienetze Bayern GmbH Co. KG, Schreiben vom 15.04.2024 + 22.05.2024
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 15.04.2024
- Landratsamt Starnberg, Technischer Umweltschutz , Bodenschutz + Abfallrecht, Schreiben vom 23.04.2024
- Gemeinde Feldafing, Schreiben vom 08.05.2024
- AWISTA Starnberg, Schreiben vom 16.05.2024
- Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 16.05.2024
- Gemeinde Bernried, Schreiben vom 22.05.2024
- Gemeinde Wielenbach, Schreiben vom 22.05.2024
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 22.05.2024
- Amt für Ländlichen Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 22.05.2024

Folgende Behörden /Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Starnberg, Straßenverkehr
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech
- Deutsche Telekom
- Bayerischer Bauernverband
- Kreisjugendring
- Bund Naturschutz
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Vodafone
- Telefonica & E-Plus Germany & Co. OHG
- Wasser- und Bodenverband Traubing

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 15.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Hinweis zur Löschwasserversorgung Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p>	<p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann noch keine exakte Löschwasserbedarfsermittlung erfolgen, da die tatsächliche Nutzung (hier vermutlich lediglich Stellplätze) noch nicht klar ist. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 22.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Die rechtsverbindlichen Festsetzungen regelt das parallellaufende verbindliche Bauleitverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bayernwerk Netz, Schreiben vom 30.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>20-kV-Freileitung</p> <p>Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die 20-kV-Leitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt, Schutzzonen werden dort nicht dargestellt, hier ist auf die Darstellung im Bebauungsplan zu verweisen.</p>

Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-pflanzung 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. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Schreiben vom 10.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Aus dem Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Flächennutzungsplan sind keine Hinweise zu ortsüblichen Emissionen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft möglich. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Aus dem Bereich Forsten: Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen, insofern bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
--	---------------

Landratsamt Starnberg, Fachlicher Naturschutz; Schreiben vom 15.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
Begründung mit Umweltbericht (19.03.2024): Zu Kapitel 2.1 Abb.1 Die rote Markierung in der Karte ist falsch gesetzt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist westlich der B2.	Die rote Markierung wird korrigiert.
Zu Kapitel 7.4 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen: Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene „Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur (max. 2.700 K)“ Diese Ausführung sollte um weitere Aspekte ergänzt werden. „Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur (max. 2.700 K), nach unten gerichtetem Abstrahlverhalten, Oberflächentemperaturen der Leuchten von <60°C sowie staubdichte, voll abgeschirmten Leuchten.“	Die benannten Punkte werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird daher nur folgender Passus ergänzt: <i>„Verwendung von Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur (max. 2.700 K) und spezieller, „insektenfreundlicher“ Konstruktion und Abstrahlung“.</i>

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 28.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
Zu B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen. Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich teilweise das Überschwemmungsgebiet „Hochwasserschutzgebiet Traubing“. Dieses ist gemäß § 5 Abs. 4a BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung zu übernehmen.	Das Planungsgebiet wurde seit Bestehen der Bebauung, also vor 1999, nicht durch den Schwarzen Graben überschwemmt. Lediglich wild abfließendes Wasser vom südwestlich angrenzenden Acker Fl. Nrn. 802 und 803 strömt bei Starkniederschlägen in Richtung Grundstück. Dort wurde aber bereits vor Jahren in Abstimmung der Grundstückseigentümer ein Wall aufgeschüttet, um das Untergeschoß mit Abgrabung vor zuströmendem Wasser zu schützen. Gegen abfließendes Wasser, das bei Starkregen vom Bromberggraben auf das Flurstück läuft, wurden seitens der Gemeinde bauliche Maßnahmen im Bereich des

	Brombergweges ergriffen, um das Wasser gezielt auf dem Brombergweg abzuleiten.
Wir dürfen darauf hinweisen, dass sich der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Geltungsbereich der ebenfalls in Aufstellung befindlichen „19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Brombergweg“ überschneidet.	Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit nicht weiterverfolgt. Zur Klarstellung erfolgt ein Aufhebungsbeschluss des Änderungsverfahrens, so dass dieses ordnungsgemäß eingestellt wird.

Landratsamt Starnberg, technischer Umweltschutz (Immissionsschutz), Schreiben vom 29.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
Auf die Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Sollten für das Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt werden, so ist das GE als eingeschränktes GE auszuweisen. Punkt 6 der Begründung ist entsprechend umzuformulieren.	Kenntnisnahme, im Bebauungsplan erfolgt keine Emissionskontingentierung. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse billigt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Brombergweg Traubing“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11. September 2024 und beauftragt die Verwaltung, das weitere Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 5	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Brombergweg", Teilbereich 3; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 Teilbereich 3 „Brombergweg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19. März 2024 lag in der Zeit vom 15. April 2024 bis einschließlich 20. Mai 2024 öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. §1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

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

- Gemeinde Tutzing Liegenschaftsamt, Schreiben vom 09.04.2024
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 15.04.2024
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 25.04.2024
- Landratsamt Starnberg, Technischer Umweltschutz , Bodenschutz + Abfallrecht, Schreiben vom 23.04.2024
- Gemeinde Feldafing, Schreiben vom 08.05.2024
- Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 16.05.2024
- Vodafone, Schreiben vom 17.05.2024
- Gemeinde Bernried Schreiben vom 22.05.2024
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 22.05.2024
- Gemeinde Wielenbach, Schreiben vom 22.05.2024
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 22.05.2024
- Amt für Ländlichen Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 22.05.2024

Folgende Behörden /Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Starnberg, Straßenverkehr
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech
- Bayerischer Bauernverband
- Telefonica & E-Plus Germany & Co. OHG
- Wasser- und Bodenverband Traubing

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 09.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Hochwasser: Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im ermittelten HQ100-Überschwemmungsgebiet des Schwarzen Grabens. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine intensivierete Nutzung der Flächen und dementsprechend eine signifikante Erhöhung des Schadenspotentials zu besorgen. Potentiell negative Veränderungen / Beeinträchtigungen wasserwirtschaftlicher Belange sind zu identifizieren und im Rahmen eingehender Untersuchungen zu bewerten. Geeignete Lösungsmöglichkeiten sind aufzuzeigen.</p> <p>Die betroffenen Flächen des Überschwemmungsgebietes sind in den Planunterlagen abzubilden.</p>	<p>Im Umweltatlas Bayern ist leider kein Überschwemmungsgebiet vermerkt. Allerdings ist der Gemeinde klar, dass das Gelände bei großen Hochwasserereignissen überströmt wird. Der Planungsbegünstigte ist darüber in Kenntnis gesetzt. An der bestehenden Bebauung werden hinsichtlich der Kubatur keine Veränderungen vorgenommen, so dass im Hinblick auf die Hochwassersituation Verschlechterungen ausgeschlossen sind. Die Planung sieht für die Parkplätze im Süden des Grundstücks eine Absenkung des vorhandenen Geländes um bis zu 80 cm vor. Das Gebäude im nördlichen Teil verbleibt unverändert, so dass keine Verschlechterung im Hochwasserfall mit stärkerem Abfluss gegeben ist, vielmehr wird geringfügig Retentionsraum geschaffen. In der Planung wird</p>

	<p>unter A.5.4 festgesetzt, dass für die Errichtung der Stellplätze südlich des Gebäudes Geländeänderungen nur als Abgrabungen und nicht als Aufschüttungen zulässig sind. Zusätzlich wird in C.3.1 (neu) auf die teilweise Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsbereich Hochwasserschutzgebiet Traubing hingewiesen. Gebäude und bauliche Anlagen sind entsprechend zu sichern.</p> <p>Die Planung entspricht der im Gesprächstermin im Landratsamt Starnberg vom 15. März 2023 mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, dem Kreisbauamt Starnberg und der Gemeinde Tutzing abgestimmten Vorgehensweise.</p>
<p>Grundwasser: Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Nähe zu mehreren Fließgewässern sind oberflächennahe Grundwasserspiegel-lagen bzw. eine Korrelation zwischen dem Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet und den Abflussverhältnissen im Schwarzen Graben / Bromberggraben nicht auszuschließen. Die Ausführungen unter 7.3.2 der Begründung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht (insbesondere ohne weitere Untersuchungen) nicht plausibel, da sie teilweise widersprüchliche Sachverhalte darstellen. Sind im Rahmen der Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen – gemäß aktuellen Antragsunterlagen nicht vorgesehen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Die Begründung wird unter 7.3.2 angepasst, da aufgrund der in der Nähe befindlichen Oberflächengewässer und des wild abfließenden Wassers auf der südwestlich angrenzenden Ackerfläche mit höheren Grundwasserständen zu rechnen ist.</p>
<p>Niederschlagswasser: Die Eignung des Baugrunds zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Insofern die hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (aufgrund der bereits bestehenden hydraulischen Überlastung) nur mit einem für die maßgebenden Bemessungsergebnisse ausreichenden Rückhalt denkbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Zusammenfassung: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann zum aktuellen Zeitpunkt kein Einverständnis zu o.g. Vorhaben erteilt werden. Die Antragsunterlagen sind zu überarbeiten und mit den erforderlichen Untersuchungen zu ergänzen. Nach Vorlage der Dokumente und eingehender Prüfung kann eine erneute Beurteilung des Sachverhalts erfolgen.</p>	<p>Die Bebauungsplanung wird entsprechend ergänzt.</p>
---	--

Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 15.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Erschließung Die Zufahrt auf das Grundstück sowie die auf dem Grundstück benötigten Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind als Feuerwehrezufahrt herzustellen. 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. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich auch später nicht durch Laternen, Bäume etc. eingeschränkt wird. Zudem müssen diese Flächen stets von jeglicher festen und fliegenden Bebauung freigehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, Nachdem das Grundstück durch LKWs der Post befahren wird, ist eine Zufahrt in jedem Fall sichergestellt. Auf das Erfordernis der Herstellung von Rettungswegen ist bereits in Ziff. C.6.1 hingewiesen. Der Planungsbegünstigte wird auch über die Anforderungen der Beschilderung entsprechend informiert.</p>
<p>Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Löschwasserversorgung Die Versorgung muss grundsätzlich den Forderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW genügen. Im Zweifelsfall ist der Löschwasserbedarf zusätzlich durch das Ermittlungs- und Richtwertverfahren zu ermitteln. Angaben über die vorhandene, bzw. der geforderten Löschwasserversorgung sind beim örtlichen Wasserversorger einzuholen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit den Kommandanten der Feuerwehr Traubing festzulegen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge durch das öffentliche Trinkwassernetz nicht sichergestellt sein, ist ein Löschwasserbe-</p>	<p>Gemäß Hinweis Ziff. C.2., Nr. 6.3 wird bereits darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung nicht ausreichend ist und dass ein zusätzlicher Löschwasserbehälter mit 100 m³ eingebaut werden sollte. Als Satz 1 wird ergänzt: „<i>Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Löschwasserversorgung zu erbringen</i>“. Der Planungsbegünstigte ist über diesen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. In Ziff. C.2, Nr. 6.2 wird zusätzlich eine Hinweis auf <i>die DIN 14230</i> aufgenommen.</p>

hälter gemäß DIN 14230 zu errichten.	
--------------------------------------	--

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 22.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Abwasserbeseitigung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>3.1 Schmutzwasserbeseitigung Der Bebauungsplanes Nr. 76 „Brombergweg“ Teilbereich 3, Gemarkung Traubing, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Flurstück 798, Brombergweg, einen Schmutzwasserkanal, an den die Flurstücke, nach Vorlage der Leitungsrechte (Grundbuch), wenn nötig, angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Über den Ringkanal wird das Schmutzwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Schmutzwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Wurm) sicherstellt. Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch, nach Vorlage der Leitungsrechte, falls nötig, als gegeben. Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden. Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderli-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>An der Schmutzwasseranbindung in den öffentlichen Kanal wird sich im Zuge der Planung nichts ändern.</p>

<p>chen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p>	
<p>3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Bereich des Bebauungsplanes keinen Niederschlagswasserkanal in welchen eingeleitet werden könnte. Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen (insbesondere kf – Werte) vorliegen kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor. Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt niederschlagswasser-technisch, als nicht gegeben. Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern. Ist dies nicht möglich, soll Niederschlagswasser in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden. Erst wenn beide Entsorgungswege nicht möglich sind, ist Niederschlagswasser über einen Niederschlagswasserkanal, unter Beachtung der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, zu entsorgen. Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Erschließung im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist gem. Angaben der beauftragten Planung gegeben:</p> <p>Regenentwässerung: a) Für die Dachentwässerung der Halle gibt es an jeder Ecke einen bestehenden Sickerschacht (4 Stck.). b) Zusätzlich gibt es für die Versickerung der Außenflächen im Bereich der Hallenmitte noch einmal zwei Sickerschächte. c) Für die Flächen nördl. und südl. der Halle gibt es zusätzlich noch einmal zwei Sickerschächte.</p> <p>Verbesserung der Sickerfähigkeit: a) Die nördliche Fahrfläche werden komplett mit Drainagepflaster versehen. b) Die Fläche östl. der Halle wird komplett mit Drainagepflaster versehen. Der Gully dient als zusätzliche Sicherheit und ist am Sickerschacht angeschlossen. c) Alle Stellplätze werden mit sickerfähigen Kieswaben versehen. d) Nur die Fahrflächen zwischen den südlichen Stellplätzen werden wegen der Postwagen mit Asphalt ausgeführt.</p> <p>Nachdem die RW-Versickerung bisher funktioniert hat und aufgrund durch Drainagepflaster und Kieswaben die Versickerung sich verbessert hat, dürfte die RW-Versickerung auch weiterhin bzw. sogar besser funktionieren.</p>
<p>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es</p>	<p>Als bauliche Anlagen erfolgt lediglich eine Stellplatzerweiterung. Diese wird in versickerungsoffener Bauweise hergestellt, Zusätzlich wird die Zufahrt auf der Westseite des Gebäudes von bisheriger Bauweise mit Verbundpflaster künftig mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.</p>

<p>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>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges 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. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen, dass der Nachweis im Bauantragsverfahren zu erbringen ist. Gemäß Angaben des Planers läuft das Wasser im Katastrophenfall 5-min/100 Jahre im Süden in die angrenzenden Grün-/Ackerflächen, im Norden der Halle in den Brombergweg. Die Sickerfähigkeit der einzelnen Sickerschächte für das 30-jährliche Regenereignis werden ebenfalls zur Stellung des Bauantrags berechnet und nachgewiesen. Gemäß Angaben der Eigentümer wurde das Gebäude seit Errichtung lediglich im Jahr 1999 durch von Südwesten her zuströmendes Wasser überschwemmt. In Abstimmung mit dem Nachbarigentümer wurde an der westlichen Grundstücksgrenze ein Wall errichtet, der wild abfließendes, zuströmendes Wasser nach Norden zum Bromberggraben ableitet.</p>
<p>6.) Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Nachdem das bestehende Gebäude lediglich umgenutzt werden soll, sind aktuell keine Baugruben geplant. Es wird dennoch folgender Hinweis Ziff. C.3.7 aufgenommen: <i>„Temporäre Ableitungen von Baugrubenwasser oder Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.“</i></p>

Landratsamt Starnberg, Umweltschutz, Abfallrecht, E-Mail vom 23.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brombergweg Traubing“ (Teilfläche von Flurnummer 798 und Flurnummern 799, 799/1, 799/2, 800, Gemarkung Traubing) in der Fassung vom 19.03.2024 sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Allerdings bitten wir, in der Satzung den Hinweis unter B 3.5 wie folgt abzuändern: Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, vorzulegen.</p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.</p>	<p>Die Sätze 1 und 2 werden als Hinweis C.3.6 übernommen. Die weiteren Ausführungen sind entbehrlich, da das einschlägige Ingenieurbüro die weiteren gesetzlichen Vorgaben und Meldepflichten und auch die zu beachtenden Entsorgungswege kennt.</p>

Bayernwerk Netz, Schreiben vom 30.04.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. 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. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal

Die Schutzzone von 10 m wird in die Planung aufgenommen, es erfolgt folgende Ergänzung der Ziff. B.5.: „Elektrische Freileitung *mit je 10 m breiter Schutzzone: im Bereich der Schutzzone sind ausschließlich Strauchpflanzungen bis max. 2,5 m Höhe zulässig.*“

Kenntnisnahme. Vor Bauarbeiten ist jeder Grundstückseigentümer bzw. die jeweilige Baufirma ohnehin verpflichtet, aktuelle Spartenpläne zu besorgen. Die Lage der privaten Kabel auf dem Grundstück kann auch Veränderungen unterliegen, sodass auf eine Darstellung der Hausanschlussleitungen im Bebauungsplan verzichtet wird.

erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Schreiben vom 10.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Aus dem Bereich Landwirtschaft: Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden.</p> <p>Aus dem Bereich Forsten: Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen, insofern bestehen keine Einwände.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis unter C. als Nr. 5.2 aufgenommen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Tutzing nachgewiesen, es handelt sich um „produktionsintegrierte Kompensation“ (PIK). Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt, jedoch nur mehr extensiv.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 15.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Zu Planzeichnung Im Vergleich der Planzeichnung aus der Satzung und der Betriebsbeschreibung (Kapitel 4 Schalltechnische Untersuchung) fällt auf, dass der südliche Teil des Parkplatzes unterschiedlich eingezeichnet ist. Wie ist dies zu erklären?</p>	<p>Kenntnisnahme, die Stellplatzanordnung wurde im Zuge der Planung optimiert, um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, wurde die Zufahrt zu den Stellplätzen PKW im Südosten über den großen Stellplatz südlich des Gebäudes ermöglicht. Nur so kann auf der Westseite eine Eingrünung erzielt werden. Die Darstellung im Gutachten wird dem aktuellen Planungsstand entsprechend angepasst.</p>
<p>Zu Festsetzung A. 5.3. Im Umweltbericht Kapitel 7.4. wird als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten aufgeführt. Daher sind neben den Stellplätzen auch deren Zufahrten in der Festsetzung A.5.3 aufzuführen.</p>	<p>Die Zufahrt westlich der Halle soll mit wasserdurchlässigem Pflaster belegt werden, die Rangierflächen an den Stellplätzen (Fahrgassen) müssen aufgrund der hohen Belastung asphaltiert werden. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst, ebenfalls die Festsetzung A.5.3, in der ergänzt wird, dass die Hauptzufahrt ebenfalls wasserdurchlässig zu pflastern ist.</p>
<p>Zu Festsetzung A 8.2 Es sind keine Ausnahmen für Ladesäulen</p>	<p>Die Eingriffsfläche berücksichtigt die vorgesehenen Ladesäulen: Die Stellplatzfläche</p>

<p>innerhalb der Grünfläche möglich, da hier gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung kein Eingriff entstehen soll. Die Aufstellung von Ladesäulen würde diese Fläche überbauen und einen weiteren Eingriff darstellen.</p> <p>Zudem wäre hier ein Verweis auf die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen (B.2.6) wünschenswert.</p>	<p>im Bereich der bisherigen Extensivwiese beläuft sich auf ca. 1.130 m², so dass für die berücksichtigten Ladesäulen zusätzlich 20 m² Eingriffsfläche zur Verfügung stehen. Dabei bleibt unbeachtet, dass die südlich des Gebäudes bestehenden Stellplätze von der westlichen Grundstücksgrenze um gut 2 m zurückversetzt und die Flächen entsiegelt und begrünt werden.</p> <p>Ein Verweis in A.9.3 (neu) auf die Pflanzlisten gem. C.2.6 erscheint hier nicht erforderlich, dieser wird jedoch in A.9.5 (neu) ergänzt) In der Begründung wird die Berücksichtigung der Ladesäulen entsprechend dargelegt.</p>
<p>Zu Festsetzung A 8.3. „Außerhalb der Fläche gem. A. 8.1 sind insgesamt sechs Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Entsprechend der Planzeichnung quert eine elektrische Freileitung den südlichen Teil des Grundstücks. Ebendort ist gemäß B. 2.2 ein Standortvorschlag für die Neupflanzung von vier Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung (vgl. 8.4.) vorgesehen. Es steht im direkten Konflikt derartige Gehölze unter eine elektrische Freileitung zu pflanzen. Entsprechend ist der Plan dahingehend anzupassen und die Bäume durch niedrigwüchsige Strauchgehölze zu ersetzen. Zudem sollten Vorgaben zu den Pflanzungen gemacht werden, wie z.B. Höhe der zu pflanzenden Sträucher.</p>	<p>Ziff. A.8.3. (neu A.9.4) wird folgendermaßen korrigiert: „<i>Außerhalb der Fläche gem. A. 8.1 (neu A.9.2) sind insgesamt 2 Einzelbäume und 15 Sträucher (Wuchshöhe < 3 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</i>“</p> <p>Zusätzlich wird Ziff. B.5 ergänzt: „<i>unter der Freileitung sind ausschließlich Strauchpflanzungen bis max. 2,5 m Höhe zulässig.</i>“ In der Planzeichnung wird das Planzeichen C.2.2 (Standortvorschlag Neupflanzung Laubbaum) im Bereich der Freileitung gelöscht.</p>
<p>Zu Festsetzung A. 8.4. Auch hier wäre ein Verweis auf die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen (B.2.6) wünschenswert. Zudem wäre es wünschenswert, wenn die Pflanzungen nicht nur heimisch und standortgerecht, sondern wie in der Begründung (Kapitel 4.1, Seite 7) beschrieben, gebietsheimisch und standortgerecht wären.</p>	<p>Die Festsetzung A.9.5 (neu) wird um <i>gebietsheimisch (autochthon)</i> sowie einen Verweis auf die <i>Pflanzlisten gem. C.2.6</i> ergänzt.</p>
<p>Zu Festsetzung A 8.5. Es wäre wünschenswert, dass nur heimische, standortgerechte Klettergehölze gepflanzt werden. Zudem ist die Pflanzung zu erhalten. „Bei fensterlosen Fassadenabschnitten mit mehr als 4 m Breite ist je zwei Laufmeter einen heimisches, standortgerechtes Klettergehölz zu pflanzen und zu erhalten. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen ist eine</p>	<p>In der Festsetzung A.9.6 (neu) werden die Worte „heimisch“ und „und dauerhaft zu erhalten“ ergänzt. Nachdem Fassaden nie dem natürlichen Standort von Klettergehölzen entsprechen, wird auf die Aufnahme des Wortes „standortgerecht“ verzichtet.</p>

<p>geeignete Rankhilfe anzubringen.“</p>	
<p>Zu Festsetzung A 9.1 Um ein Eindringen von Insekten zu verhindern wäre die Festsetzung von voll abgeschirmten Leuchten wünschenswert. Zudem sollten diese nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen um die Lichtemissionen zu minimieren. Um ein Verbrennen von Insekten auf der Oberfläche zu verhindern, sollten die Leuchten sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. Bodenstrahler und Kugellampen sollten unzulässig sein. Daher wäre es wünschenswert, folgende Formulierung in die Satzung aufzunehmen: „Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K verwendet werden. Diese müssen voll abgeschirmt und staubdicht sein sowie keine UV-Anteile besitzen. Zudem sollten diese nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen um die Lichtemissionen zu minimieren. Um ein Verbrennen von Insekten auf der Oberfläche zu verhindern, sollten die Leuchten sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.“</p>	<p>Die Festsetzung A 10.1 (neu) wird folgendermaßen gefasst: <i>„Für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K und ohne UV-Anteile zulässig. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht auf über 60°C aufheizen.“</i> Mit der Aufnahme der Abstrahlung nur 20° unter der Horizontale sind Kugellampen und Bodenstrahler ohnehin unzulässig, so dass dies nicht mit festgesetzt werden muss. In der Begründung wird das entsprechend erwähnt.</p> <p>Unter C.2.7 wird folgender Passus aufgenommen: <i>„Soweit nicht aus Gründen der Sicherheit erforderlich, sollten Beleuchtungen möglichst mit Bewegungsmelder gesteuert und außerhalb der Betriebszeiten vollständig abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.“</i> Die Erläuterungen („aus artenschutzrechtlichen Gründen“, „um ein Verbrennen von Insekten zu vermeiden“ etc.) werden in der Begründung erläutert.“</p>
<p>Zum Schutzgut Wasser Im Umweltbericht Kapitel 7.3.2. Schutzgut Wasser steht: „Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Voraussetzung hierfür ist, dass auf den Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.“</p>	<p>In Ziff. C.3.2 wird folgender Hinweis ergänzt: <i>„Waschplätze und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Außenbereich.“</i></p>

<p>Daher ist in der Satzung das Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen als Festsetzung aufzunehmen.</p>	
<p>Zum Ausgleich: Der Ausgleich ist in der Satzung als Festsetzung festzuhalten. Hierbei sind die Fläche mit Flurnummer, Gemarkung und die Ausgleichsmaßnahmen aufzuführen. Das angegebene Ökokonto der Gemeinde Tutzing konnte nicht im Ökoflächenkataster des LfU gefunden werden, daher ist folgende Voraussetzungen in die Satzung aufzunehmen: „Mit dem Beginn der Maßnahme darf erst begonnen werden, nachdem ein Nachweis zur Belastung des angegebenen Ökokontos der Gemeinde Tutzing an die UNB übermittelt wurde.“</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Ausgleichsflächen werden derzeit bereits durch die Verwaltung nachgeführt, der Ausgleich wird parallel zur zweiten Auslegung gemeldet. Eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB, dass mit den Maßnahmen erst nach der Meldung begonnen werden darf, ist nicht erforderlich, da bis zum Satzungsbeschluss die Meldung sicher getroffen wurde und auch nicht der Planungsbegünstigte durch eventuelle Klärungen mit der UNB behindert werden soll. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Zu Hinweis B 1.6.: Es wäre wünschenswert, dass in dem Freiflächengestaltungsplan vorhandene und zu rodende Gehölze mit Kronen- und Stammumfang zusätzlich enthalten wären.</p>	<p>Kenntnisnahme: Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden, es existieren lediglich einzelne Weidenbüsche mit einer Höhe von ca. 1-3 m. Eine Darstellung im Freiflächengestaltungsplan ist daher unüblich erscheint auch nicht zielführend. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Zu Hinweis B.2.1 Da dieser Baum erhalten werden kann (vgl. Umweltbericht 7.3.4), wäre es wünschenswert diesen Baum in der Satzung als zu erhaltenden Baum festzusetzen und in dieser Festsetzung auch die bauzeitliche Sicherung vor Beschädigung durch entsprechende Schutzzäune zu regeln.</p>	<p>Bei dem im Umweltbericht benannten Baum handelt es sich um einen Strauch, der wegen der Beschattung des benachbarten Ackers zwischenzeitlich auf den Stock gesetzt wurde. Nachdem auf dem Planungsgrundstück und auch entlang der Grenze des Nachbargrundstücks keine Gehölze gegeben sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, ist die Aufnahme eines Hinweises entbehrlich. Das Kap. 7.3.4 des Umweltberichts wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Zu Hinweis B 2.5. Daher wäre es wünschenswert, dass die folgenden Hinweise aufgrund von möglichen zukünftigen Bauvorhaben oder Gehölzfällungen in die Satzung aufgenommen werden, so dass auch in Zukunft der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gewahrt wird: „Zum Schutz der Lebensstätten ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den</p>	<p>Es werden die im Folgenden benannten Hinweise in die Planung aufgenommen. Die entsprechende Verkürzung erscheint aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, die ohnehin zu beachten sind, sinnvoll. "Die Fällung oder Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen 1.10. und 28. bzw. 29.2. zulässig. Bei Gebäudeabriss oder Sanierungsarbeiten sind die Vorgaben des §44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Die Störung insbesondere von Brutvögeln sowie gebäudebewohnenden Fledermäusen ist ebenso wie die Zerstörung wiederkehrend genutzter Lebensstät-</p>

<p>Stock zu setzen oder zu beseitigen. In der freien Natur ist es ganzjährig verboten, Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu beseitigen bzw. beeinträchtigen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG).</p> <p>Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist ohne zeitliche Beschränkung und insbesondere auch in gärtnerisch genutzten Grundflächen zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG sind erhebliche Störungen wild lebender Tiere der geschützten Arten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sowie die Beschädigung, Naturentnahme oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten grundsätzlich verboten.</p> <p>Es ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Tierarten von den Maßnahmen betroffen sind (vgl. § 44 BNatSchG). Somit muss selbst im unmittelbaren Siedlungs- und Nutzungsbereich von Menschen z.B. bei Baumaßnahmen, Abrissarbeiten, Fassadensanierungen oder Baumarbeiten darauf geachtet werden, dass geschützte Arten (wie z.B. Fledermäuse, alle europäischen Vogelarten, Amphibien, usw.) nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin dürfen wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten (z.B. Nest einer Mehlschwalbe) ganzjährig, auch außerhalb der Brutzeit, nicht zerstört werden. Sofern Tiere, ihre Entwicklungsformen, Nester, Lebensstätten, Höhlen, usw. betroffen sind, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg aufzunehmen. Ist die Durchführung einer beeinträchtigenden Maßnahme unvermeidbar, ist eine Ausnahmegenehmigung (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) ggf. Befreiung (§ 67 BNatSchG) von der zuständigen Höheren Naturschutzbehörde - Regierung von Oberbayern - erforderlich."</p>	<p>ten ist unzulässig. Ggf. erforderliche Ausnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg abzustimmen."</p>
<p>Zu Kapitel 3.1. Regional- und Landschaftsplanung Unter „Regionalplan München - 14 (2019)“ wird auf Abb. 2 und Abb. 3 verwiesen, hierbei scheint es sich jedoch um Abb. 4 und Abb. 5 zu handeln.</p>	<p>Die Nummerierungen werden entsprechend korrigiert</p>
<p>Zu Kapitel 3.2 Rechtwirksamer Flächennutzungsplan: Hier ist ein Verweis auf Abb.4, wobei eher Abb.6 zutreffend erscheint.</p>	<p>Die Nummerierungen werden entsprechend korrigiert</p>

<p>Zu Kapitel 3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen: Hier ist ein Verweis auf Abb.5, wobei eher Abb.7 zutreffend erscheint.</p>	<p>Die Nummerierungen werden entsprechend korrigiert</p>
<p>Zu Kapitel 7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Zu Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffs Gemäß Kapitel 3.3.1 Eingriffsermittlung, Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung des Leitfadens („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021) werden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) pauschal mit 8 WP bewertet. Hiervon ausgehend berechnet sich der Ausgleichsbedarf wie folgt: $1.150 \text{ (Fläche (m}^2\text{))} \times 8 \text{ (WP)} \times 1,0 \text{ (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ)} = 9.200 \text{ WP}$</p>	<p>Es handelt sich beim Leitfaden um einen untergesetzlichen Standard. Bei der Pauschalierung von Eingriffen in Biotoptypen mittlerer Wertigkeit handelt es sich ausdrücklich um eine Kannvorschrift. Aufgrund der deutlichen Schlechterstellung wird in diesem Planungsvorhaben auch angesichts der nur knapp erreichten 6 Wertpunkte bei dieser Einstufung verblieben und keine Zuordnung zu 8 Wertpunkten vorgenommen. Dabei werden auch die deutlichen Verbesserungen in den zu begründenden Flächen berücksichtigt, so dass dieser getroffene Ausgleich fachlich gerecht erscheint.</p>

AWISTA Starnberg, E-Mail vom 16.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>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).</p>	<p>Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass Abfallbehälter am Abholtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Ende des Brombergwegs nötigenfalls an der Riedstraße aufgestellt werden müssen.</p>

Landesbund für Vogelschutz (LBV) Starnberg, Schreiben vom 17.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>7.3.2 Schutzgut Wasser Der Bromberggraben verläuft auf Höhe des Geltungsbereiches auf dem Flurstück des Brombergweges als offenes Fließgewässer in Form eines Grabens mit naturnaher Entwicklung. Im vorliegenden B-Plan wird er als „öffentliche Verkehrsfläche“ bezeichnet. Daher ist es wichtig, dass dieser Graben im Rahmen der neuen Nutzung nicht nachträglich beeinträchtigt bzw. verrohrt wird.</p>	<p>Am Nordrand des Grundstücks Fl.Nr., 798, Gemarkung Traubing, verläuft der Bromberggraben als offenes Fließgewässer auf einer Breite von ca. 1,5 m und einer Tiefe von ca. 40 cm (60 cm bis zur Böschungsoberkante). Die Fläche wird als „Straßenbegleitgrün“ und „temporär wasserführender Graben“ festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der Graben offen bleibt.</p>

<p>7.3.4 Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt Hier sollte hinzugefügt werden, dass sowohl bei Abriss- als auch bei Renovierungsarbeiten auf gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse Rücksicht genommen werden muss. Um mögliche Beeinträchtigungen dieser zu verhindern, hat vorher eine artenschutzrechtliche Prüfung durch eine sachkundige Person zu erfolgen.</p>	<p>Das Gebäude soll erhalten bleiben. Aufgrund des Bestands ist eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse kaum denkbar. Nester wurden keine entdeckt, allerdings existieren Möglichkeiten, Nester herzustellen. Aus diesem Grund wird als Hinweis Ziff. C.2.8 folgender Passus aufgenommen: <i>„Abriss- und Fassadensanierungsarbeiten sollen zwischen Oktober und Februar begonnen werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Störung von Brutvögeln oder Fledermäusen) zu verhindern. Sollten derartige Arbeiten zwischen März und September begonnen werden, ist durch einen Experten zu gewährleisten, dass keine Nester vorhanden sind.“</i></p>
---	--

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 28.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Zu Festsetzung A 2.1 Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im Bestandsgebäude derzeit eine Wohnung untergebracht ist. Diese Nutzung soll zukünftig einer Büro- und gewerblichen Nutzung weichen. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Damit ist der Gebietscharakter des Mischgebietes auf diese zwei Gruppen von Nutzungsarten festgelegt. Der Gebietscharakter wird von einer quantitativen und qualitativen Durchmischung des Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung definiert. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungen in einem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Die Beiden Hauptnutzungsarten müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ durchmischt gegeben sein (VGH München Beschl. v. 12.7.2010 — 14 CS 10.327). Für die Festsetzung eines Mischgebiets ist nach den Grundsätzen insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Voraussetzung, dass es mit dem Planziel übereinstimmt und nicht (versteckt) nur für eine der beiden Hauptnutzungsarten ein Bebauungsplan</p>	<p>Die bisherige Wohnnutzung im Grundstück Fl. Nr. 799 mit 718 m² wurde nur ausnahmsweise als Betriebsleiterwohnung genehmigt. Mit der Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfallen die bisherigen Festsetzungen zu den Nutzungen. Die Fläche entspricht gemäß geplanter Nutzung einer Gewerbefläche und wird entsprechend festgesetzt. Ziff. A.2.1 erhält folgende Fassung: <i>„Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.“</i> Zusätzlich wird in Ziff. A.2.2 festgesetzt: <i>„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“</i></p>

<p>aufgestellt werden soll. Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, wenn mit der Festsetzung eines Mischgebietes das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht angestrebt wird oder eine solche Durchmischung wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist („Etikettenschwindel“), VGH München Ur. v. 3.4.2007 — 25 N 03.1282, BeckRS 2007).</p> <p>Vorliegend fehlt es bei der Festsetzung des Mischgebietes an der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Hauptnutzungsart „Wohnen“ gar nicht beibehalten werden soll und damit eine Durchmischung faktisch nicht zu erreichen ist. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass mit dem Begriff „Baugebiet“ nur das durch den Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet gemeint ist (BVerwG Beschl. v. 13.6.2005 — 4 B 36.05, ZfBR 2005, 699 = BeckRS 2005, 27878). Diese Festsetzung ist folglich unzulässig.</p>	
<p>Zu Festsetzung A 2.3</p> <p>Grundsätzlich ist diese Festsetzung sehr undurchsichtig und komplex. Grundsätzlich kann gemäß § 1 Abs. 9 BauGB im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden könne, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Eine entsprechende vollständige Begründung ist derzeit der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Diesbezüglich weisen wir auch darauf hin, dass sich eine Nutzung (hier Vergnügungsstätte) im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht einfügen muss.</p> <p>Gleichzeitig dürfen wir darauf hinweisen, dass die unter Spiegelstrich 1 geregelte Ausnahme in der Praxis nicht überprüfbar ist und die Gemeindeverwaltung und das Landratsamt in der Prüfung von Bauanträgen vor eine große Herausforderung stellt. Wir bitten deshalb diese Festsetzung, auch unter Berücksichtigung der Anmerkung Nr. 1, zu überarbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme: Verweis auf Abwägung zu A 2.1.</p>

<p>Zu Festsetzung A 3.9 Soll hier eine Sonderbaugrenze festgesetzt werden? Wir bitten dies konkret als Baugrenze für eine Außentreppe zu benennen und ein entsprechendes Planzeichen für Baugrenzen zu verwenden.</p>	<p>Die Planung wird entsprechend angepasst: der Bauraum wird vergrößert und mit einer Perlschnurlinie abgetrennt. Der Bereich im Westen wird mit „A“, <i>nur für Außentreppe zulässig</i>“ festgesetzt (A. 3.10).</p>
<p>Zu Festsetzung A 4.3 Bedeutet diese Festsetzung im Umkehrschluss, dass alle anderen Dachaufbauten ohne Größenbegrenzung zulässig sind? Wir bitten dies ggf. klarzustellen. Außerdem dürfen wir darauf hinweisen, dass die Voraussetzung „zur Belichtung“ rechtlich nicht definiert ist und deshalb die Gemeinde und das Landratsamt im Vollzug vor Herausforderungen stellt. Wir bitten deshalb um entsprechende Konkretisierung.</p>	<p>Dachaufbauten für Zwecke der Belüftung oder PV-Anlagen sollen zulässig sein. Die Festsetzung wird entsprechend klargestellt und erhält folgende Formulierung: <i>„Dachaufbauten sind nur für Belüftungsanlagen und Anlagen gem. A.4.4 zulässig.“</i></p>
<p>Zu Festsetzung A 4.5 Wir empfehlen die Tiefe der Abgrabungen und die Höhe der Aufschüttungen in Bezug auf den Höhenbezugspunkt zu definieren und die Festsetzung unter 3 „Maß der baulichen Nutzung“ zu verschieben. Gleichzeitig empfehlen wir die Abgrabungen für mögliche Tiefgaragenzufahrten zu regeln.</p>	<p>Die Festsetzung wird als A.3.9 folgendermaßen gefasst: <i>„Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm, Abgrabungen bis max. 30 cm unter den Höhenbezugspunkt hinaus zulässig und müssen an das natürliche Gelände angepasst werden. 3.9.1 Ausgenommen hiervon ist die bestehende Abgrabung mit max. 2,0 m Tiefe und mind. 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze“ (mit zusätzlichem Planzeichen).</i></p>
<p>Zu Festsetzung A 8.2 Satz 3 Diese Festsetzung ist aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage unzulässig. Es ist nicht möglich durch Festsetzungen eines Bebauungsplans die in Rechtsnormen festgesetzten Mindestabstände zu unterschreiten.</p>	<p>Auf der Westseite des Grundstücks kann der westlich angrenzende Nachbar tatsächlich Ertragseinbußen aufgrund der Verschattung geltend machen, auf der Südseite durch nördlich stehende Gehölze jedoch nicht. Daher können in dem 3 m tiefen Streifen auf der Südseite Gehölze im Grenzabstand von mind. 2 m gem. Art. 47 AGBGB gepflanzt werden, hier ist eine Vergrößerung des Abstands auf 4 m gem. Art. 48 AGBGB nicht geltend machbar. Satz 3 der neu als Ziffer A.9.3 (neu) geführten Festsetzung wird gestrichen, in Satz 2 wird folgender hier blau gedruckter Passus eingefügt: <i>„Diese Fläche ist zu begrünen und es ist je 2 lfm Grundstücksgrenze ein Strauch und entlang der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 801 je 15 lfm Grundstücksgrenze ein Baum zu pflanzen.“</i></p>
<p>Zu B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise das Überschwemmungsgebiet „Hochwasserschutzgebiet</p>	<p>Das Planungsgebiet wurde seit Bestehen der Bebauung, also vor 1999, nicht durch den Schwarzen Graben überschwemmt. Lediglich wild abfließendes Wasser vom südwestlich angrenzenden Acker Fl. Nrn.</p>

<p>Traubing". Diese ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung zu übernehmen. Grundsätzlich bitten wir zwischen nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen zu unterscheiden.</p>	<p>802 und 803 strömt bei Starkniederschlägen in Richtung Grundstück. Dort wurde aber bereits vor Jahren in Abstimmung der Grundstückseigentümer ein Wall aufgeschüttet, um das Untergeschoß mit Abgrabung vor zuströmendem Wasser zu schützen.</p> <p>Gegen abfließendes Wasser, das bei Starkregen vom Bromberggraben auf das Flurstück läuft, wurden seitens der Gemeinde bauliche Maßnahmen im Bereich des Brombergweges ergriffen, um das Wasser gezielt auf dem Brombergweg abzuleiten.</p> <p>Dennoch wird in Hinweis Ziff. C.3.1 auf die Lage hingewiesen. Die bisherigen Ziff. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 1.7 werden unter B als nachrichtliche Übernahmen dargestellt, die bisherige Ziff. 1.6 und die textlichen Hinweise werden als Ziff. C unter Hinweise dargestellt.</p>
---	--

Landratsamt Starnberg, Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz), Schreiben vom 29.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Im Zuge des bisher nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 76 „Brombergweg“ wurde im April 2014 eine schalltechnische Untersuchung (Bericht 700-4242) durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner erstellt, in der eine Geräuschkontingentierung für den gesamten Umgriff des damaligen Plangebiets erarbeitet wurde. Die Geräuschkontingentierung stellt sicher, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Plangebiets (nördliche und östliche Wohnbebauung) keine Lärmkonflikte auftreten. Für den Umgriff des aktuell aufgestellten Teilbereichs 3 (Fl.Nrn. 799 und 800) wurde damals ein Emissionskontingent von 61 dB/m² tags und 47 dB/m² nachts ermittelt.</p> <p>Wenn die Gemeinde weiterhin ein Gewerbegebiet im Umgriff des gesamten BP Nr. 76 plant, so sollte für den jetzt im Verfahren befindlichen Teilbereich 3 das o.g. Emissionskontingent festgesetzt werden, um auch für die zukünftigen Gewerbeflächen die 2014 ermittelten Emissionskontingente zu erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme, im Bebauungsplan erfolgt keine Emissionskontingentierung, vielmehr wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Somit wird Möglichkeit 2 der benannten Vorgehensweisen weiterverfolgt.</p>

<p>Laut Begründung zum Bebauungsplan sollen die bestehenden Gebäude in ein Post-Lieferzentrum umgenutzt werden. Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung der Imakum GmbH (Bericht Nr. 0798-001/03) vom 13.03.2023 zeigt, dass dies im untersuchten Umfang grundsätzlich möglich ist. Da jedoch kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, wäre auch jede andere Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen zulässig. Eine Regelung zu den Lärmemissionen ist in den bisherigen Festsetzungen jedoch nicht enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit der Weiterführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan werden auf der Grundlage eines angepassten Gutachtens (Bericht Nr. 0798-001/06 der Imakum GmbH mit Stand vom 19.07.2024) dezidierte Festsetzungen vorgeschlagen; die in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p>
<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind folgende Vorgehensweisen denkbar: 1. Die Gemeinde setzt die Emissionskontingente für den Teilbepauungsplan 3 als Teil des gesamten BP Nr. 76 fest. Mit dem Bauantrag erfolgt dann der schalltechnische Nachweis, dass die aus den Emissionskontingenten berechneten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanumfangs des BP Nr. 76 eingehalten werden. Innerhalb des BP ist nachzuweisen, dass die TA Lärm-Werte eingehalten werden können.</p> <p>Folgende Festsetzung und Hinweise sind erforderlich:</p> <p>Festsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Für die Fl.Nrn. 799 und 800 (insgesamt 3.170 m²) werden nach DIN 45691 Emissionskontingente von 61 dB/m² tags und 47 dB/m² nachts festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche diese Emissionskontingente weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.“ <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Die schalltechnische Untersuchung (Bericht 700-4242) des Ingenieurbüros Möhler + Partner vom April 2014 ist Bestandteil des Bebauungsplans.“ • „Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist die Zulässigkeit von Vorhaben in einer schalltechnischen Un- 	<p>Kenntnisnahme, im Bebauungsplan erfolgt keine Emissionkontingentierung, vielmehr wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Somit wird Möglichkeit 2 der benannten Vorgehensweisen weiterverfolgt.</p>

<p>tersuchung eines qualifizierten Ingenieurbüros gemäß obiger Festsetzung nach den Vorgaben der DIN 45691 nachzuweisen. Ebenso ist nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 TA Lärm innerhalb des Bebauungsplangebiets sowie auf den direkt benachbarten Fl.Nrn. 800/1 und 800/3 die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Ein Anspruch auf uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben somit nicht.“</p> <p>Anmerkung: Für das Post-Lieferzentrum kann die vorliegende schalltechnische Untersuchung von Imakum im Wesentlichen herangezogen werden. Eine Überarbeitung ist hinsichtlich der Einhaltung der Immissionskontingente sowie der unter Punkt 2 genannten Unstimmigkeiten erforderlich.</p>	
<p>2. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans In diesem Fall dient die schalltechnische Untersuchung von Imakum als Nachweis der Umgebungsverträglichkeit. Bei der Prüfung auf Plausibilität aufgefallene kleinere Unstimmigkeiten hinsichtlich der genauen Anzahl der Stellplätze sind noch zu überarbeiten. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Berechnungsansätze der schalltechnischen Untersuchung, insbesondere Ausschluss von Wohnnutzung, Festsetzung von Schalldämm-Maßen und Schalleistungspegeln und Festsetzung des Bodenbelags für Parkplätze und Fahrgassen zu ergänzen. Die schalltechnische Untersuchung ist als Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären (der Hinweis unter Nr. B.5.1 des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend).</p>	<p>Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und die Festsetzungsvorschläge gemäß angepasstem Gutachten Bericht Nr. 0798-001/06 der Imakum GmbH mit Stand vom 19.07.2024 in die Planung übernommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde auch die Nutzungszeiten festsetzen, um gegenüber den Nachbarn klarzustellen, dass eine nächtliche Nutzung ausgeschlossen ist.</p>
<p>3. Es besteht auch die Möglichkeit, das GE unbeschränkt festzusetzen. Dann müsste evtl. schon jetzt ein Hinweis erfolgen, dass nicht jede Nutzung möglich ist, z.B. keine wesentliche Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit. Der Nachweis der Umgebungsverträglichkeit muss dann im Bauantragsverfahren erfolgen. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Bei Fortführung des BP Nr. 76 für die anderen Gewerbeflächen ist die schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner entsprechend an das unbeschränkte GE anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme, vgl. vorstehend zu Vorgehensweise 2</p>

<p>Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen: Als Art der Nutzung werden ein MI sowie ein GE ohne Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen festgesetzt. Daher ist Wohnen grundsätzlich zulässig. Um sicherzustellen, dass hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch einwirkende Geräusche vorliegen, ist eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, die die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte sowohl hinsichtlich des benachbarten Gewerbes auf den Fl.Nrn. 800/1 und 803/1 als auch hinsichtlich der Verkehrsgeräusche von der östlich verlaufenden B 2 nachweist. Hinweis: Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohne Wohnen ist zumindest ein Nachweis erforderlich, dass die benachbarten gewerblichen Nutzungen die Richtwerte an den geplanten schutzwürdigen Büroräumen einhalten.</p>	<p>Mit der Neuformulierung der Festsetzung Ziff. A.2.1 wird Wohnnutzung ausgeschlossen. Somit verbleibt lediglich der Hinweis, zu dem im Schallgutachten folgende Aussage getroffen wird: Die Immissionsrichtwerte werden (...) im ungünstigsten Fall um 21 dB unterschritten. Die Anforderungen der TA Lärm wird somit deutlich eingehalten. Weitere schutzbedürftige Räume sind im Rahmen der Umwidmung nicht vorgesehen. Somit besteht diesbezüglich kein Erfordernis einer Ergänzung der Planung.</p>
---	---

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Private Einwendung, Schreiben vom 17.05.2024

Stellungnahme	Beschluss
<p>Unsere Mandanten sind Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 792/5 und 795/1 der Gemarkung Traubing (Anwesen: Brombergweg 76 a und 76 b, 82327 Tutzing), die unmittelbar nördlich an die mittels des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs überplanten Grundstücke Fl.- Nrn. 798, 799, 799/1, 799/2 und 800 der Gemarkung Traubing (im Folgenden: Baugrundstück), angrenzen. Die Grundstücke unserer Mandanten sind im nördlichen Teil jeweils mit selbst genutzten Wohnhäusern bebaut. Die darin befindlichen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind auf das hier verfahrensgegenständliche Bebauungsplangebiet ausgerichtet und verfügen in dieser Richtung über entsprechende Fensteröffnungen. Die Grundstücke münden im südlichen, bodenrechtlichen Bereich jeweils in den sich über die gesamte, südliche Grundstücksgrenze erstreckenden Brombach. Bisher wurde das Bestandsgebäude auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 799 und 800 der Gemarkung Traubing als Werkhalle genutzt und soll nunmehr ausweislich der Ausführungen der Begründung zum im Betreff bezeichneten Bebauungsplan in ein Post-Lieferzentrum mit bis zu 35 Mitarbeitenden</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>umgewidmet werden. Zur Erschließung des Grundstücks wird auf den Brombergweg verwiesen, der über die Riedstraße an die Bundesstraße B 2 angebunden ist. Die Erschließungsstraße grenzt hierbei unmittelbar an die Grundstücke unserer Mandanten an.</p>	
<p>2. Rechtliche Würdigung Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76 „Brombergweg“ der Gemeinde Tutzing leidet an erheblichen inhaltlichen Fehlern. Insbesondere wurden die Belange unserer Mandantschaft in fehlerhafter Weise weder ermittelt noch hinreichend gewürdigt. Ein in dieser Form in Kraft tretender Bebauungsplan wäre rechtfehlerhaft und daher unwirksam. Die kommunale Bauleitplanung hat im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden. • Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden. • Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten. • Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen. • Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden. <p>Der Bebauungsplan genügt diesen Anforderungen nicht. Die verschiedenen konfligierenden Belange wurden vorliegend weder sachgerecht ermittelt noch in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.1. Zwar sind unsere Mandanten vorliegend nicht im Plangebiet ansässig. Eine Befugnis zum Erheben von Einwendungen folgt gleichwohl aber aus § 1 Abs. 7 BauGB. Das dort normierte bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot gewährt ein subjektives Recht. Von der Bauleitplanung Betroffene können verlangen, dass ihre eigenen Belange in der Abwägung entsprechend ihrem Gewicht „abgearbeitet“ werden. Letztere können sich insbesondere auch in einem Normenkontrollverfahren darauf berufen, dass ihre abwägungserheblichen privaten Belange möglicherweise fehlerhaft abgewogen wurden (BVerwG, Urteil v. 16. Juni 2011, 4 CN 1.1 0; BVerwG, Urteil v. 29. Juni 2015, 4 CN 5.14;</p>	<p>Die auf dem Betriebsgelände sowie auf den öffentlichen Straßen aufgrund von Fahrzeugbewegungen zur erwartenden Schallemissionen wurden im Bericht Nr. 0798-001/03 vom 13.03.2023 durch Imakum GmbH hinlänglich untersucht. Durch die Umstellung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt zwischenzeitlich der Bericht Nr. 0798-001/06 in der Fassung vom 19.07.2024 vor, der konkrete Festsetzungen vorgibt, die in die Planung übernommen werden. Eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm aufgrund von Schallemissionen vom Betriebsgelände bzw. der Grenzwerte der 16 BImSchV. aufgrund von Schallemissionen auf den öffentlichen Straßen wurde nicht</p>

<p>BVerwG, Beschluss v. 12. Dezember 2018, 4 BN 22.18). Als Eigentümer eines unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan angrenzenden Grundstücks, werden unsere Mandanten durch diesen direkt in ihren eigenen schützenswerten Rechtspositionen betroffen. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76 verletzt insbesondere ihre immissionsschutzrechtlichen Belange. Durch die Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung des Post-Lieferzentrums mit bis zu 35 Mitarbeitenden, erfolgt eine unzumutbare Lärmbelastigung im Hinblick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen, insbesondere aufgrund des gegenüber der bisherigen Nutzung als Werkhalle deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens sowie im Hinblick auf die Erschließungssituation und die geplante Zufahrt zum Baugrundstück über den Brombergweg. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht mehr gegeben.</p> <p>Insbesondere die durch den Bebauungsplangentwurf ermöglichte Zufahrt des geplanten Post-Lieferzentrums über den Brombergweg führt direkt und dicht an den Grundstücken unserer Mandanten vorbei.</p> <p>Der Zu- und Abfahrtsverkehr muss vorliegend den unmittelbar an den Grundstücken unserer Mandanten gelegenen, schmalen Streckenabschnitt des Brombergwegs passieren, um zur Grundstückseinfahrt und zu den rückwärtigen Stellplätzen zu gelangen. Dieser Bereich der Grundstückseinfahrt und der Einfahrt zu den vorgesehenen Stellplätzen befindet sich in einem sehr schmalen Teil des Brombergwegs. Die Zufahrt zum Baugrundstück mündet in einem nahezu rechten Winkel in den Brombergweg, unmittelbar neben einem angrenzenden Garagengebäude. In diesem Bereich ist daher mit erheblichem Fahrzeuflärm der an- und abfahrenden Fahrzeuge zu rechnen. Aufgrund der räumlichen Anordnung der Aufenthaltsräume auf den Grundstücken unserer Mandanten, die direkt auf den Brombergweg und die geplante Grundstückszufahrt zum Baugrundstück ausgerichtet sind, liegt eine erhebliche Betroffenheit unserer Mandanten vor.</p>	<p>festgestellt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind demnach weiterhin gegeben.</p> <p>Die Straßenverkehrsfläche südlich des Bromberggrabens hat eine Breite von ca. 6,0m, wenngleich die befestigte Fahrbahn lediglich eine Breite von ca. 4,5 bis 4,8 m aufweist. Im Bereich zwischen Einmündung Postverteilzentrum und Einmündung Riedstraße ist der Brombergweg für Mischsystem konzipiert. Durch den prognostizierten Verkehr wird laut RAST06 die Leistungsfähigkeit des Straßenquerschnitts nicht überschritten.</p> <p>Der Begegnungsfall LF Post / LF Post ist bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Bei Begegnung LKW / LF Post muss ein Fahrzeug kurz warten, das kommt aber laut Verkehrsprognose selten vor.</p> <p>Für die Erschließung ist die bestehende Fahrbahn somit ausreichend, nötigenfalls kann die Entfernung von ca. 50 m bis zur Einmündung in die Riedstraße jeweils einspurig mit Warten abgewickelt werden.</p>
<p>2.2. Bereits die Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung in Ziffer 2.1 und 2.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan, als Misch-</p>	<p>Vgl. Abwägung zu 1., Kreisbauamt, die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt.</p>

<p>gebiet im Sinne des § 6 BauNVO im stra- ßenseitigen Bereich des Baugrundstücks und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks, sind unwirksam. Diesen liegt zum einen ein offensichtlich unplausibles Nutzungskonzept zugrunde, was zu einem Verstoß gegen den Grundsatz der städtebaulichen Erforderlich- keit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB führt, als auch ein Verstoß gegen das Konfliktbewälti- gungsgebot.</p> <p>So wird in der Begründung des Bebauungs- planentwurfs hinsichtlich der Festsetzung des Mischgebiets (MI) ausgeführt, dass die künftige Nutzung zu Büro- und Gewerbezw- ecken dienen soll. Hier besteht die Annahme, dass die Wahl der Festsetzung eines Misch- gebiets lediglich als Deckmantel dient, um die gewerbliche Nutzung und mithin die da- mit einhergehende Festsetzung eines Ge- werbegebiets (GE) und die damit einherge- henden Nutzungskonflikte zu den wohnge- nutzten Grundstücken unserer Mandant- schaft zu umgehen. Insoweit halten wir die Festsetzungen nach Art der baulichen Nut- zung insbesondere für unbestimmt.</p> <p>In diesem Zusammenhang dürfen wir insbe- sondere auch die Festsetzung Ziffer 2.3 des Bebauungsplans ansprechen. Mangels hin- reichender Konkretisierung und Bezugnahme auf die etwaigen vorgenannten Festsetzun- gen Ziffer 2.1 und 2.2 des Bebauungsplans ist unklar für welches der vorliegend festge- setzten Gebiete die angeführten Einrichtun- gen unzulässig sein sollen, da insofern aus- weislich der §§ 6 bzw. 8 BauNVO jeweils unterschiedliche Nutzungsarten für grund- sätzlich zulässig erklärt werden.</p>	<p>Ziff. A.2.3 entfällt durch die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit konkreter Festsetzung der zulässigen Nutzungen.</p>
<p>2.3. Ebenso wurden die schalltechnischen Belan- ge zu Lasten unserer Mandantschaft im vor- liegenden Bebauungsplanentwurf unzu- reichend berücksichtigt. So ist bereits festzu- stellen, dass die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende schalltechnische Untersu- chung vom 13.03.2023 keine hinreichende Abwägungsgrundlage darstellt, da diese an nicht heilbaren Unstimmigkeiten leidet.</p> <p>(a) So ist vorab festzustellen, dass die schall- technische Untersuchung vom 13.03.2023 ungerechtfertigter Weise für die Immissi- onsorte unserer Mandantschaft die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets annimmt. Hierbei weisen wir darauf hin, dass der Gebietsumgriff des</p>	<p>Kenntnisnahme: Die im schalltechnischen Gutachten veran- schlagte Einstufung der umliegenden bauli- chen Nutzungen gem. BauNVO wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vorab mit der Immissionsschutz-behörde des Landratsamts Starnberg abgestimmt. Die schalltechnische Untersuchung hat bzgl. die- ser Einstufung keinen Einfluss. Gewerbliche Nutzungen waren auch bisher an selber Stel- le vorhanden weswegen im Gebietsumgriff des geplanten Post-Lieferzentrums nicht von einer Prägung im Sinne eines Reinen Wohn- gebiets (WR) auszugehen ist. Auch wenn es sich bei dem Gebiet gem. Auskunft des Land- ratsamts um ein allgemeines Wohngebiet</p>

<p>geplanten Post-Lieferzentrums durch eine reine Wohnbebauung geprägt ist. Daher wären vorliegend die Immissionsrichtwerte für eine reine Wohnbebauung anzunehmen.</p>	<p>handelt, zeigt die schalltechnische Untersuchung vom 19.07.2024 auf, dass selbst bei einer Annahme eines Reinen Wohngebiets (Immissionsrichtwerte bei 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts die Grenzwerte an den Immissionsorten der Einwender deutlich unterschritten werden, allerdings nicht mehr um mind. 8,9 dB(A) an der Südfassade des Gebäudes Riedstr. 76 b, sondern nur mehr um 3,9 dB(A). Auf der Grundlage der Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist eine Anpassung des Schallgutachtens nicht erforderlich.</p>
<p>(b) Weiterhin basiert die schalltechnische Untersuchung vom 13.03.2023 ausweislich der in der Untersuchung ausgewiesenen Planunterlagen in keiner Weise auf einer verkehrstechnischen Untersuchung. Letztere wäre auf Grundlage des nunmehr geplanten Post-Lieferzentrums jedoch zwingend erforderlich, da die Fahrbewegungen samt verkehrs- und erschließungstechnischer Sachlage maßgebliches Kriterium der vorliegenden Planung sind. Bereits aus diesem Grund kann die schalltechnische Untersuchung vom 13.03.2023 nicht als Grundlage dienen, da in keiner Weise belastbar festgestellt wurde, mit welchen Fahrbewegungen tatsächlich und mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist. Die dem Gutachten zugrunde liegenden Anhaltspunkte beruhen damit auf bloßer Spekulation und werden durch keinerlei Maßnahmen oder entsprechende fachlich nachvollziehbare Grundlagen plausibel gemacht.</p>	<p>Eine Verkehrsuntersuchung ist nicht erforderlich, insofern der Verkehr auf dem Betriebsgelände bzw. den öffentlichen Straßen gemäß der Betriebsbeschreibung des Betreibers des geplanten Postlieferzentrums hinreichend berücksichtigt werden kann. Eine verkehrstechnische Untersuchung würde die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in Augenschein nehmen. Im Hinblick auf die schalltechnischen Emissionen ist aber der durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehr entscheidend. Dieser ist in vorliegender Untersuchung in Kap. 4.1 auch hinsichtlich der Art und Dauer der Verkehre hinreichend genau definiert. Dabei wurde eine Ankunft aller Mitarbeiter vorsorglich auf vor 7 Uhr angesetzt und rechnerische ermittelt. Der Mehrnutzen durch ein Verkehrsgutachten ist nicht ersichtlich.</p>
<p>(c) Nicht nachvollziehbar ist insbesondere mit wie vielen an- und abfahrenden Lieferfahrzeugen pro Stunde zu rechnen ist. Hier wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2023 lediglich pauschal auf 9 Fahrzeuge abgestellt. An anderer Stelle wird von 30 zur Verfügung stehenden Fahrzeugen ausgegangen. Weshalb regelmäßig weniger als ein Drittel der Fahrzeuge in Betrieb sein soll, wird nicht dargelegt und ist aus unserer Sicht realitätsfern. Insbesondere erschließt sich in diesem Zusammenhang nicht, inwiefern eine Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit ausgeschlossen sein soll. Wir dürfen in diesem Zusammen-</p>	<p>Die getroffenen Ansätze entsprechen der Betriebsbeschreibung des Betreibers. Es ist im ungünstigsten Fall von neun Lkw am Tag auszugehen, welche Post/Pakete zum Lieferzentrum bringen, wovon einer innerhalb der morgendlichen Ruhezeit abgewickelt wird. Mit den umfangreichen Festsetzungen, die aus dem Schallgutachten in den Bebauungsplan übernommen werden, wird u.a. auch eine Anlieferung zur Nachtzeit ausgeschlossen. Die 30 Zustellfahrzeuge (Elektro-Pkw) stellen laut Betriebsbeschreibung den Maximalansatz dar. Für diese Fahrzeuge steht jeweils ein Stellplatz zur Verfügung.</p>

<p>menhang an die allgemeinen Anforderungen von Stellplätzen samt der Zufahrtsmöglichkeit zu jeder Tages- und Nachtzeit hinweisen. Im Übrigen wäre ein gegebenenfalls erforderlicher Stellplatznachweis für das Bauvorhaben nicht geführt. Schließlich ist der Ansatz, den durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Zusatzverkehr proportional zu den vorhandenen Stellplätzen zu ermitteln, wenig sachgerecht. Bereits deshalb ist davon auszugehen, dass künftig ein deutlich größerer Fahrverkehr stattfinden wird, als im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2023 prognostiziert.</p>	<p>Gemäß der Betriebsbeschreibung der Post verlassen die Zulieferfahrzeuge am Vormittag, im Zeitraum zwischen 9:30 Uhr und 10:30 Uhr, das Betriebsgelände und kehren nach Beendigung der Tour im Zeitraum von 12:00 Uhr bis 18:30 Uhr zurück. Vereinzelt kann es zu Nachladetätigkeiten am Südtor kommen.</p> <p>Die Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Die Straßenverkehrsfläche des Brombergweg ist ab der Abzweigung Riedstraße mit einer Breite von 6 m ausreichend dimensioniert. Im Bestand hat der Brombergweg eine Fahrbahnbreite von 4,5 – 4,8 m. Diese ist für eine einspurige Befahrung ausreichend, aufgrund der Kürze von ca. 50 m zwischen Vorplatz auf dem Grundstück und der Einmündung Riedstraße ist ein kurzes Abwarten unproblematisch möglich. Allerdings wird es aufgrund der Nutzung kaum zu Begegnungsverkehr kommen: Die Mitarbeiter fahren das Grundstück in der Früh an, die Anlieferung erfolgt ebenfalls in der Früh. Erst danach verlassen die Zusteller das Gelände und kehren ab Mittags zeitversetzt zurück, so dass auch eine Heimfahrt der Mitarbeiter selten mit der Rückkehr eines anderen Zustellers zusammenfallen wird.</p>
<p>(d) Dies gilt auch für die vorliegenden Feststellungen der Immissionsquellen. So werden lediglich der Lieferverkehr, der Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz, die Beladung der Zustellfahrzeuge sowie der Parkplatz für Mitarbeiter und der Parkplatz Nord als Immissionsquellen in der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2023 bewertet. Vorliegend fehlen sämtliche Schallquellen, die von den Mitarbeitenden und deren Verhalten ausgehen in Gänze. Beispielsweise wurden weder die Immissionen durch sprechende Personen noch das Schlagen von Fahrzeugtüren in der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2023 berücksichtigt. Problematisch verhält sich letzteres insbesondere bei der vorliegenden Ermittlung des Spitzenpegels. Es widerspricht jeglicher Lebenserfahrung, dass sich Personen auf dem Grundstück, insbesondere beim Be- und Entladen von Fahrzeugen komplett ruhig verhalten, sodass an dieser Stelle eine zusätzliche Messung der vorhandenen Schallquellen erforderlich ist.</p> <p>Gerade wegen der im Bereich der stra-</p>	<p>Gemäß der gängigen Praxis werden Geräusche aufgrund von Unterhaltungen durch Mitarbeiter während der Arbeit/Tätigkeit nicht gesondert berücksichtigt. Diese sind regelmäßig gegenüber den Geräuschen von Fahrzeugen und Verladetätigkeiten als ausreichend gering einzustufen, um zu keiner Erhöhung des Beurteilungspegels beizutragen. Der Einfluss von kurzzeitigen Geräuschspitzen, wie z.B. das Schlagen von Fahrzeugtüren wird in den Emissionssätzen nach bayerischer Parkplatzlärmstudie mit einem Takt-Maximalzuschlag K_1 bereits emissionsseitig berücksichtigt.</p> <p>Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm werden im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt. Gemäß der bayerischen Parkplatzlärmstudie ist während der Tageszeit bei Stellflächen für Pkw bereits ab einem Abstand von 1 m, bei Stellflächen für Lkw ab einem Abstand von 4 m von keinen maßgeblichen Pegelspitzen im Sinne der TA Lärm mehr ausgehen. Die Emissionen durch Personen sind, wie Eingangs bereits erläutert, gegenüber den Geräuschen von Kfz vernachlässigbar, sodass durch die Anwendung der obigen Regel auch in diesem Fall von keinem maßgeblichen</p>

<p>ßenseitig vorgesehenen Stellplätze zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle eines regen Verkehrs mehr als wahrscheinlich, dass die Lieferfahrzeuge im Wohngebiet um das Grundstück unserer Mandantschaft parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld des Grundstücks unserer Mandantschaft führen.</p> <p>In diesem Zusammenhang dürfen wir auch darauf hinweisen, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere zur Weihnachtszeit und in den vorweihnachtlichen Monaten unberücksichtigt geblieben ist. So mag es sich hier zwar um einen Ausnahmefall in Form eines seltenen Ereignisses handeln, jedoch ist diesseits nicht nachvollziehbar aus welchen Gründen eine derartige Bewertung in zu beanstandender Weise nicht vorgenommen wurde. Auch fehlt insoweit gerade ein Vorschlag für geeignete und konkrete Festsetzungen zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor entsprechenden Lärmeinwirkungen, welche gerade bei ungewöhnlich hohem Verkehrsaufkommen, im Rahmen derer die Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte handgreiflich zu besorgen ist, zwingend notwendig sind.</p>	<p>Einfluss auszugehen ist. Alle Emissionsansätze wurden gemäß der einschlägigen Literatur ermittelt und zur sicheren Seite hin getroffen. Eine zusätzliche Messung von Schallquellen ist im Rahmen der Prognose entbehrlich.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Ansätze basieren auf der Betriebsbeschreibung des Betreibers, welche bereits auf einen schalltechnisch ungünstigen Zustand mit hoher Auslastung abstellt. Im Schallgutachten werden 6 Stellplätze auf der Nordseite berücksichtigt. Nachdem die Fläche für Stellplätze dort mehr Stellplätze ermöglichen würde, wird in Ziff. A.5.2 folgender Passus eingefügt: <i>„Auf der Nordseite des Gebäudes zum Brombergweg hin sind max. 6 Stellplätze zulässig.“</i></p>
<p>(e) Schließlich fehlt auch eine lärmtechnische Berücksichtigung der durch die an- und abfahrenden Lieferfahrzeuge auf der Erschließungsstraße, namentlich dem Brombergweg. So legt die schalltechnische Untersuchung vom 13.03.2023 der (Immissions-) Beurteilung maßgeblich die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände des Baugrundstücks zu Grunde. Vorliegend wird unsere Mandantschaft jedoch vorwiegend von den Lärmimmissionen der Fahrzeuge und Lastkraftwagen bei der Anfahrt auf dem zum Bebauungsplan gehörigen Brombergweg unmittelbar betroffen. Trotz Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche handelt es sich bei der Zufahrt über den Brombergweg um einen betriebsnotwendigen Anlagenteil des künftigen Post-Lieferzentrums. Dort</p>	<p>Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen - zu denen nach der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche auch der Brombergweg gehört - sind gem. TA Lärm, Kap. 7.4 nach den Richtlinien der für den Lärmschutz an Straßen gültigen RLS-90 zu beurteilen. Diese wiederum bezieht sich auf die 16. BImSchV. Die durch den Verkehrsanteil des Vorhabens auf dem Brombergweg zu erwartenden Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung gem. RLS-90 ermittelt. Der durch diese Emissionen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnete Beurteilungspegel ist so niedrig, dass damit sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) als auch für reine Wohngebiete (WR) eingehalten werden können. Unzumutbare Geräu-</p>

entsteht daher Gewerbelärm und gerade kein allgemeiner Verkehrslärm, wie er im Bereich einer öffentlichen Straße beispielsweise anzutreffen ist. Derartiger Gewerbelärm muss gemeinsam mit den übrigen, dem künftigen Lieferbetrieb zuzuordnenden Lärmquellen einheitlich als nach TA Lärm zu beurteilender Gewerbelärm berücksichtigt werden. Andernfalls würde ungeachtet der funktionalen Qualität der Zufahrt zum Baugrundstück als betriebsnotwendiger Teil, allein die Festsetzung im Bebauungsplan darüber entscheiden, wie dortiger Lärm zu beurteilen ist.

Da die Zufahrt über den Brombergweg im unmittelbaren Nähebereich der Anwesen unserer Mandanten situiert ist, hat dieses Defizit unmittelbare Auswirkungen auf deren Grundstücke und die dort befindlichen Wohnhäuser. Die Entstehung unzumutbarer Lärmauswirkungen durch den Fahrzeugverkehr kann dabei keineswegs ausgeschlossen werden, zumal besonders lärmsensible Räumlichkeiten auf der Südseite der Grundstücke, d.h. in Richtung zur geplanten Zufahrt zum Baugrundstück, gelegen sind. Insoweit ist überdies zu berücksichtigen, als dass die Zufahrt zum Baugrundstück an dieser Stelle nahezu rechtwinklig in den Brombergweg mündet. In diesem Bereich ist daher insbesondere bei der Befahrung durch Lastkraftwagen mit Rangierbewegungen und entsprechenden Lärmauswirkungen zu rechnen, die den schutzbedürftigen Gartenbereich im südlichen Grundstücksbereich unserer Mandanten umfahren werden. Dies gilt gerade im Begegnungsfalle. Auch insoweit hätten derartige Ereignisse in der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2023 berücksichtigt werden müssen.

Es ist gerade nicht nachvollziehbar, weshalb die Zufahrt als Teil einer insgesamt zu betrachtenden gewerblichen Anlage nicht den strengeren Maßgaben der TA Lärm, insbesondere im Hinblick auf das Spitzenpegelkriterium unterworfen sein sollte. Richtigerweise ist daher der im Bereich der Zufahrt über den Brombergweg entstehende Fahrzeuglärm gemeinsam mit dem übrigen, durch den künftigen Lieferbetrieb verursachten Gewerbelärm zu beurteilen, was vorliegend zwingend zur einer maßgeblichen Erhöhung der hier

schimmissionen liegen somit nicht vor. Beim Garten handelt es sich um einen Außenwohnbereich. Generell besteht für den Außenwohnbereich gegenüber Wohn- und Schlafräumen ein verminderter Schutzanspruch, der sich ausschließlich auf die Tageszeit bezieht. Dem Schutzbedürfnis des Außenwohnbereichs wird im Allgemeinen schon dadurch Rechnung getragen, dass der Immissionsrichtwert für den Außenbereich maßgeblichen Immissionsort am zugehörigen Gebäude eingehalten wird. Hier finden sich i.d.R. auch die zum dauerhaften Aufenthalt geeigneten Flächen, wie Terrassen, Loggien, Balkone, etc. Siehe hierzu: Feldhaus/Tegeger, Kommentar zur TA Lärm.

festgestellten Beurteilungspegel führt.	
(f) Im Ergebnis ist die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 13.03.2023 nicht geeignet, die aus dem Vollzug des Bebauungsplans resultierende Lärmbelastung des Grundstücks unserer Mandatschaft im Ansatz belastbar darstellen zu können. Damit stünde im Hinblick auf die schalltechnischen Belange die Abwägungsfehlerhaftigkeit des künftigen Bebauungsplans bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt fest.	Die schalltechnische Untersuchung wurde an den Vorhabenbezug der Planung angepasst und lautet nun „schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 „Brombergweg“ Teilbebauungsplan 3 der Gemeinde Tutzing, Bericht Nr. 0798-001/06 mit Stand vom 19.07.2024
<p>2.4 Letztlich sind im in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf auch verkehrstechnische Belange nicht bzw. nur unzureichend, d.h. nicht sachgerecht, ermittelt worden. Insofern fehlt es, wie vorstehend in Ziffer 2.3. bereits angemerkt, an einem zwingend erforderlichen Verkehrsgutachten.</p> <p>(a) Zunächst ist festzuhalten, dass der Brombergweg sowie die Fortsetzung des letzteren durch die Riedstraße samt Brückenverbindung über den Schwarzen Graben die einzige Verkehrsverbindung des hier inmitten stehenden Bebauungsplangebiets zur Bundesstraße B 2 ist, sodass der gesamte Ziel- und Quellverkehr aus dem Bebauungsplangebiet über diese Straßenverbindung abgewickelt werden muss. Insofern ist zum einen die zu erwartende erhebliche Frequentierung des vorgenannten Streckenabschnitts mit einem ganz erheblichen Ziel- und Quellverkehr zu berücksichtigen. Zweifel bestehen gleichermaßen an der Tragfähigkeit der zwischen der Riedstraße und dem Brombergweg befindlichen Brücke und ob diese überhaupt auf einen derartig frequentierten Lastkraftwagenverkehr ausgerichtet ist. Zumal im Bebauungsplanentwurf die Zuwegung über die vorgenannte Brücke durch die Befahrung von Lastkraftwagen überhaupt nicht thematisiert wird.</p>	<p>Kenntnisnahme: gemäß der ungünstigen Annahme des maximalen Verkehrsaufkommens ist mit neun LKW- sowie 30 Zustellfahrzeugen als Elektro-PKWs An- und Abfahrten zu rechnen. Es handelt sich hierbei offensichtlich nicht um einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr. Die Straßenverbindung ist als Wohnsammelstraße ausreichend dimensioniert, diesen geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Kenntnisnahme: Eine mangelnde Tragfähigkeit ist nicht gegeben, die bestehende Brücke über den Schwarzen Graben hat keine Tonnagebeschränkung. Vielmehr wird das bestehende Gewerbegebiet mit dem ehemaligen Feinmechanikbetrieb über diese Brücke erschlossen Diese hat eine Fahrbahnbreite von 6,3 m, so dass hier auch ein Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich ist. Grundsätzlich ist auch hier durch die Tempoanordnung 30km/h und die gute Sichtbeziehung bei der prognostizierten Verkehrsbelastung eine konfliktfreie Abwicklung der Verkehre Fußgänger, Radfahrer KFZ gegeben. Fußgänger können hier auf das Hochbord ausweichen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
(b) Auf die ohnehin kritische Verkehrssituation auf dem Brombergweg selbst hatten wir bereits vorstehend unter Ziffer 2.3. hingewiesen. So wird im Bebauungsplanentwurf nicht festgestellt, dass zwingend bauliche und organisatorische Maßnahmen, insbesondere im Bereich des Stre-	Die Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Die Straßenverkehrsfläche des Brombergweg ist ab der Abzweigung Riedstraße mit einer Breite von 6 m ausreichend dimensioniert. Nötigenfalls kann der Brombergweg um den Grünstreifen im Süden (auf der Straßenverkehrsfläche) verbreitert werden, so

<p>ckenabschnitts vor den Grundstücken unserer Mandantschaft auf dem Brombergweg erforderlich sein werden. Dies wäre schon allein aus Gründen der umfassenden Konfliktbewältigung erforderlich, da andernfalls die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen rechtlich nicht gesichert ist. Insbesondere hätte auch an dieser Stelle im Hinblick die geschilderte, kritische Verkehrssituation auf den Brombergweg jedenfalls eine belastbare Untersuchung vorgenommen werden müssen, weil die Leistungsfähigkeit des bestehenden Streckenabschnitts vor den Grundstücken unserer Mandantschaft für den motorisierten Verkehr, insbesondere im Hinblick auf Lastkraftwagen, bei gleichzeitiger Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer nicht gewährleistet ist.</p>	<p>dass ein Begegnungsverkehr möglich wird. Der Brombergweg ist eine Sackgasse, an der nach dem Planungsgebiet lediglich zwei Anwesen (Brombergweg 10 und 17) liegen. Bereits im Bestand wurde der Weg zur Erschließung des Gewerbegebiets genutzt, wieso dies zukünftig nicht möglich oder zu gefährlich sein sollte. Ist nicht ersichtlich.</p>
<p>(c) Weshalb vorliegend ausweislich der Planzeichnung auf Gehwege verzichtet werden soll, ist gleichermaßen nicht nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Brombergweg gerade an Wochenenden in erheblichem Maße durch Fußgänger, Fahrradfahrer und spielende Kinder frequentiert wird. Ein Gehweg wäre daher vorliegend aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich, was dann jedoch die Straßenbreite auf ein nicht hinnehmbares Maß reduzieren würde. Ein sachlich zu rechtfertigender Grund für den Verzicht auf einen Gehweg wird weder aufgezeigt, noch ist ein solcher ersichtlich.</p>	<p>Der Gemeinde ist die Mischnutzung des Brombergweges bewusst. Allerdings wird der Brombergweg nicht so stark von Fußgängern und Radfahrern frequentiert, dass ein gesonderter Gehweg notwendig erscheint.</p>
<p>(d) Insbesondere fehlt vorliegend eine Behandlung der Thematik des Begegnungsfalls Lastkraftwagen/Personenkraftwagen in weiten Teilen des Brombergwegs sowie der Zuwegung über den Streckenabschnitt der Riedstraße. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach unserer Wahrnehmung die vorliegende Fahrbahnbreite, die für den besagten Begegnungsfall erforderlich wäre, auf der gesamten Länge der Zuwegung zum Baugrundstück unterschritten wird. Berücksichtigt man weiterhin, dass durch die nahezu rechtwinklige Zufahrt zum Baugrundstück zwingend Rangierbewegungen der Lieferfahrzeuge erforderlich werden, ergibt sich insgesamt eine verkehrliche Situation, in der ein Begegnungsfall Lastkraftwagen/Personenkraftwagen nicht möglich</p>	<p>Die Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Die Straßenverkehrsfläche des Brombergweg ist ab der Abzweigung Riedstraße mit einer Breite von 6 m ausreichend dimensioniert. Im Bestand hat der Brombergweg eine Fahrbahnbreite von 4,5 – 4,8 m. Diese ist für eine einspurige Befahrung ausreichend, aufgrund der Kürze von ca. 50 m zwischen Vorplatz auf dem Grundstück und der Einmündung Riedstraße ist ein kurzes Abwarten unproblematisch möglich. Allerdings wird es aufgrund der Nutzung kaum zu Begegnungsverkehr kommen: Die Mitarbeiter fahren das Grundstück in der Früh an, die Anlieferung erfolgt ebenfalls in der Früh. Erst danach verlassen die Zusteller das Gelände und kehren ab Mittags zeitversetzt zurück, so dass auch eine Heimfahrt der Mitarbeiter selten mit der Rückkehr eines anderen Zustel-</p>

<p>sein wird. Hinzu kommt, dass unmittelbar an der besagten Engstelle der Brombach verläuft. Angesichts des dortigen Fahrzeugaufkommens erscheint eine Leistungsfähigkeit des Brombergwegs zur Abwicklung des prognostizierten Verkehrs im besagten Bereich nicht möglich. Zusammenfassend fehlt es vorliegend an belastbaren Feststellungen, insbesondere in Form eines Verkehrsgutachtens, zur Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließungsstraßen. Diese sind, selbst bei Zugrundelegung des geplanten Ausbauzustandes nicht ausreichend leistungsfähig, um den durch das geplante Post-Lieferzentrum generierten Ziel- und Quellverkehr abwickeln zu können. Zusätzlich fehlt infolge des nicht vorhandenen Verkehrsgutachtens auch die belastbare Grundlage für die schalltechnische Untersuchung vom 13.03.2023, sodass insgesamt eine unzureichende Ermittlung der abwägungserheblichen Belange angemerkt wird.</p>	<p>lers zusammenfallen wird.</p>
<p>2.5. In diesem Zusammenhang ist ferner die entsprechende Festsetzung in Ziffer 6. bzw. 6.1 und 6.2 der textlichen Festsetzungen sowie der zugehörigen Festsetzung durch die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs unter zwei Gesichtspunkten zu beanstanden. (a) Die Defizite in den vorbezeichneten Festsetzungen beziehen sich insbesondere auf die mangelhafte Straßenplanung. Auf die vorstehenden Ausführungen sei in diesem Zusammenhang verwiesen. Danach sind insbesondere die Festsetzungen für den vom hiesigen Bebauungsplanentwurf erfassten Teil des Brombergwegs fehlerhaft. So fehlt es insbesondere an der Festsetzung einer ausreichenden Breite des Brombergwegs bzw. der Festsetzung entsprechender, zwingend notwendiger Ausweichstellen. Da die Anwesen unserer Mandantschaft gerade durch die fehlerhaft festgesetzte Verkehrerschließung individuell und unmittelbar betroffen sind, handelt es sich maßgeblich um einen zu bewältigenden Konflikt, der bereits auf Bebauungsplanebene zu lösen wäre. Vergleichbares gilt für die Nichteinbeziehung des westlichen Bereichs des Brombergwegs sowie der Riedstraße samt Brücke über den Schwarzen Graben in den Geltungsbereich des hiesigen Be-</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Verkehrsfläche am Brombergweg wird mit 6,0 m vermaßt. Allerdings wird der derzeitige Ausbauzustand mit einer asphaltierten Breite von 4,5 m als ausreichend erachtet. Auf der Länge von 50 m zwischen Abzweigung von der Riedstraße und der Grundstückszufahrt sind gerade angesichts der geringen Verkehrsbelastung keine Ausweichstellen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme: Aufgrund der vorhandenen Erschließung über die ausreichend dimensionierte Riedstraße, die bereits den bestehenden gewerblichen Nutzungen dient, ist eine Einbeziehung dieser Flächen weder erforderlich noch ersichtlich.</p>

<p>bauungsplan, obwohl ein klares Planungsbedürfnis auch in diesem Bereich besteht. Auch hier gilt das vorstehend Gesagte. Gerade unsere Mandantschaft ist auch auf die Zufahrt über den vorgenannten Streckenabschnitt angewiesen. Der dortige Verkehr kann nach diesseitiger Auffassung nicht ordnungsgemäß abgewickelt werden, da es an entsprechenden Festsetzungen zur reibungslosen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens fehlt.</p> <p>Ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, liegt nicht vor. Insbesondere die Ermittlung des Verkehrsaufkommens für das nunmehr geplante Post-Lieferzentrum samt zugehörigen Fuhrparks ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass es - wie vorstehend ausgeführt - gerade im an den Bebauungsplan angrenzenden Wohngebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Zufahrtssituation kommen wird, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.</p>	<p>Eine Verkehrsuntersuchung ist nicht erforderlich, insofern der Verkehr auf dem Betriebsgelände bzw. den öffentlichen Straßen gemäß der Betriebsbeschreibung des Betreibers des geplanten Postlieferzentrums hinreichend berücksichtigt werden kann. Es erfolgt eine Fixierung im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Planungsbegünstigtem bzw. Betreiber (Post), dass nur die südliche Ein- und Ausfahrt der Riedstraße zur B2 benutzt wird. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich Fahrten für Auslieferungen in Traubing.</p>
<p>(b) Zudem dürfen wir nachdrücklich darauf hinweisen, dass die vorliegende Planung insbesondere mit planerischer und textlicher Festsetzung der Ziffer 6.1 als „öffentliche Verkehrsfläche“ nach Wahrnehmung unserer Mandantschaft Flächen betrifft die im Eigentum unserer Mandantschaft stehen.</p> <p>Aus der Planzeichnung ist vorliegend nicht hinreichend bestimmbar, ob durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in Ziffer 6.1 bzw. der Straßenbegrenzungslinie vorliegend die im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Privatgrundstücke überplant werden sollen. Daher dürfen wir nur höchst vorsorglich darauf hinweisen, dass die Planung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken unserer Mandantschaft vorliegend eine Enteignung darstellen würde.</p> <p>Eine Enteignung durch die Planung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf einem Pri-</p>	<p>Kenntnisnahme: Dies als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Grundstücke Fl.Nrn. 789 und 799/2 stehen im Eigentum der Gemeinde Tutzing, Das Grundstück Fl.Nr. 799/1 befindet sich im Eigentum des Planungsbegünstigten. Diese Fläche wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und gem. vertraglicher Vereinbarung mit dem Planungsbegünstigten ebenfalls öffentlich gewidmet.</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie liegt eindeutig innerhalb der Verkehrsfläche und (in diesem Fall) südlich der Grundstücksgrenze. Eine Enteignung oder Nutzung der Privatgrund-</p>

<p>vatgrundstück ist nur möglich, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Gemäß § 87 BauGB ist eine Enteignung nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Des Weiteren ist nach § 88 BauGB der Nachweis erforderlich, dass die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat, wenn die Enteignung eines Grundstücks aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt wird. Die Enteignung muss verhältnismäßig sein und darf nur als letztes Mittel eingesetzt werden, wenn keine andere Möglichkeit besteht, das Ziel zu erreichen. Das private Eigentum kann gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG nur entzogen werden, wenn es im konkreten Fall benötigt wird, um besonders schwerwiegende und dringende öffentliche Interessen zu verwirklichen. Die Enteignung ist ein schwerwiegender Eingriff in das Grundrecht des Eigentums und muss daher strengen Anforderungen genügen. Der Enteignungs-betroffene hat einen verfassungsrechtlichen Anspruch auf effektive gerichtliche Prüfung, ob der konkrete Zugriff auf sein Eigentum den Anforderungen genügt. Höchst vorsorglich dürfen wir darauf hinweisen, dass die vorgenannten Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind. Wir regen in diesem Zusammenhang eine Vermessung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke an.</p>	<p>stücke nördlich des Bromberggrabens ist weder aus der Planung abzuleiten noch vorgesehen.</p> <p>Eine Enteignung ist weder erforderlich noch vorgesehen.</p>
<p>2.6 Zudem fehlt eine hinreichende Ermittlung weiterer Belange, die für unsere Mandantschaft von maßgeblicher Bedeutung sind. (a) So blieb vorliegend eine in unzureichender Weise im Umgriff des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu befürchtende Hochwassergefahr durch den Brombach unberücksichtigt. In den letzten Jahren wurde durch unsere Mandantschaft mehrmals, zuletzt nach einem Starkregenereignis am 02.05.2023, eine Überschwemmungssituation infolge starker Regenfälle durch den unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Brombach beobachtet. Eine hinreichende Auseinandersetzung mit diesem Belang ist anhand der Bebau-</p>	<p>Kenntnisnahme: Das Bauvorhaben mit Änderungen baulicher Anlagen ausschließlich im Süden des Grundstücks Hochwassergefahr hat keinen Einfluss auf die Abflusssituation des Bromberggrabens nördlich des Brombergwegs.</p> <p>Kenntnisnahme: Der Bromberggraben wird durch die Planung in keiner Weise geändert. Eine Überschwemmung der Gebäude im Bereich des Bebauungsplans durch den Bromberggraben ist nicht bekannt.</p>

<p>ungsplanunterlagen weder ersichtlich noch nachvollziehbar.</p> <p>(b) Auch bezüglich eines infolge der vormaligen Nutzung als Werkhalle gegebenenfalls bestehenden Altlastenverdachts finden sich in den zum Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Unterlagen keinerlei Hinweise auf eine sachgerechte Behandlung dieser Thematik.</p>	<p>Kenntnisnahme: Es sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Auch die Abteilung Umweltschutz, Abfallrecht Bodenschutzbehörde am Landratsamt Starnberg verweist in ihrer Stellungnahme vom 23.4.2024 auf keinen Altlastenverdacht. Allerdings wird gem. der Stellungnahme ein Hinweis (C.3.6) ergänzt.</p> <p>Die Begründung bzw. der Umweltbericht wird in Kap. 7.3.1 entsprechend ergänzt.</p>
<p>2.7.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie die vorstehenden Ausführungen im weiteren Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung wird gemäß vorstehenden Empfehlungen ergänzt. Dies betrifft insbesondere die Begründung.</p>

Unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse billigt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 Teilbereich 3 „Brombergweg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11. September 2024 und beauftragt die Verwaltung, das weitere Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Auf der Grundlage des Antrages des Eigentümers vom 29. August 2024 wird das Bauleitplanverfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB weitergeführt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6	Antrag vom 22.07.2024 auf Anpassung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, Gemarkung Tutzing; neue Planung zur Gebäudesituierung auf der Fl. Nr. 281/7, Gemarkung Tutzing
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der neuen Planung zur Gebäudesituierung sowie der Fällung der festgesetzten Bäume im östlichen Bereich des Grundstückes zu und beauftragt die Verwaltung mit der Einarbeitung in den Bebauungsplanentwurf.

Für die zu fällenden Bäume ist im Bebauungsplanentwurf eine adäquate Ersatzpflanzung vorzusehen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung, Sanierung des bestehenden Gebäudes und Errichtung zweier Gauben und Garagen, Fl. Nr. 692, Gemarkung Tutzing, Lindemannstraße 7
--------------	---

Nach eingehender Diskussion fasst der Bau- und Ortsplanungsausschuss folgende Beschlüsse:

Beschluss 1 (weitreichender):

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 29. Juli 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens wird mit 9 zu 1 Stimme abgelehnt.

Beschluss 2:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 29. Juli 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass die Erschließung hinsichtlich der Zufahrt im weiteren Baugenehmigungsverfahren geklärt wird und somit gesichert ist, erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 8	Mitteilung und Anfragen, Verschiedenes
--------------	---

Zu diesen Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:06 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.