



Gemeinde Tutzing

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

---

<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Dienstag, 17.12.2024</b>
<b>Beginn:</b>	17:02 Uhr
<b>Ende</b>	18:41 Uhr
<b>Ort:</b>	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

### Ausschussmitglieder

Barbara Doll	
Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	Ab 19:20 Uhr
Michael Ehgartner	
Stefan Feldhütter	Ab 17:08 Uhr
Stefanie Knittl	Bis 19:20 Uhr
Dr. Ernst Lindl	Bis 18:15 Uhr
Christine Nimbach	
Thomas Parstorfer	Ab 17:04 Uhr
Florian Schotter	
Dr. med. Joachim Weber-Guskar	

### Referenten

Stadtplaner Martin Büscher, Büscher Architekten	Zu TOP's 11 öffentlicher Teil und 2 nichtöffentlicher Teil; von 18:10 Uhr bis 19:18 Uhr
Lydia Knözinger-Ehrl, Planungsverband	Zu TOP 4, öffentlicher Teil; von 17:15 Uhr bis 17:45 Uhr
Christian Ufer, Büro Terrabiota	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:00 Uhr bis 17:15 Uhr

### Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	Bis 19:20 Uhr
------------------------------	---------------

### Verwaltung

Nicole Gutmann  
Bernhard Nüßlein  
Christian Wolfert

Ludwig Horn  
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |    |   |          |
|----|---|----------|
| 1  | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften  | 2024/571 |
| 2  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse   | 2024/572 |
| 3  | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Brombergweg", Teilbereich 3; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss   | 2024/594 |
| 4  | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Verla-Pharm   Johannispark, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss  | 2024/504 |
| 5  | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Labor- und Bürogebäudes mit Anbindung an das bestehende Betriebsgebäude, Fl. Nr. 691/10, Gemarkung Tutzing, Bernrieder Straße 1  | 2024/576 |
| 6  | Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des Bestandes und Neuerrichtung eines Ersatzbaues mit einer Wohneinheit, Fl. Nr. 1260, Gemarkung Traubing, Kustermannstraße 57  | 2024/590 |
| 7  | Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Fl. Nr. 317/3, Gemarkung Tutzing, Neustätterstraße 2   | 2024/591 |
| 8  | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 16a  | 2024/592 |
| 9  | Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung im UG von Eigentumswohnung in Mietwohnung, Fl. Nr. 441/2, Gemarkung Tutzing, Kirchenstraße 3  | 2024/600 |
| 10 | Antrag auf Vorbescheid zum Anbau von drei Wohneinheiten mit Tiefgarage an das Bestandsgebäude, Fl. Nr. 608, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 1   | 2024/593 |
| 11 | BPL Nr. 91 „Seeuferbereich“ TB 1, Antrag auf Änderung Bauraum und Bauvoranfrage Garagengebäude Hauptstraße 88; Einwand Eigentümer Hauptstraße 92 und 94; Einwand Eigentümer Midgardstraße 16; Einwand Eigentümer Midgardstraße 14 | 2024/523 |
| 12 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes  | 2024/573 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:02 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 19. November 2024 wird genehmigt.

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

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

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 19. November 2024 kein Beschluss gefasst wurde, der zur Veröffentlichung geeignet ist.

**zur Kenntnis genommen**

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:04 Uhr.  
Herr Gemeinderat Feldhütter erscheint zur Sitzung um 17:06 Uhr.

### **TOP 3      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Brombergweg", Teilbereich 3; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen in der Fassung vom 11. September 2024 lag in der Zeit vom 21. Oktober 2024 bis einschließlich 20. November 2024 öffentlich aus (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

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:**

- Amt 4 Liegenschaften, Gemeinde Tutzing; Schreiben vom 21.10.2024
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Pähl; Schreiben vom 23.10.2024
- Abwasserverband; Starnberg; Schreiben vom 28.10.2024
- Untere Naturschutzbehörde, LRA Starnberg; Schreiben vom 29.10.2024
- Polizeiinspektion, Starnberg; Schreiben vom 07.11.2024
- Brandschutzdienststelle, LRA Starnberg; Schreiben vom 11.11.2024
- AWISTA, Starnberg; Schreiben vom 20.11.2024
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kempten; Schreiben vom 21.11.2024

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

- Untere Straßenverkehrsbehörde, LRA Starnberg
- Staatliches Bauamt, Weilheim
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, München
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Landsberg am Lech, Starnberg
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- Bayerischer Bauernverband, Weilheim
- Kreisjugendring, Starnberg
- Bund Naturschutz, Herrsching
- Gemeinde Bernried
- Gemeinde Feldafing
- Gemeinde Andechs
- Gemeinde Wielenbach
- Vodafone GmbH, Nürnberg
- Telefonica & E-Plus Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- Wasser und Bodenverband Traubing

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

**Bodenschutz, LRA Starnberg; Schreiben vom 21.10.2024**

<i>Stellungnahme</i>	<i>Beschluss</i>
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Brombergweg“ Teilbereich 3 der Gemarkung Traubing (Teilfläche von Flurnummer 798 und Flurnummern 799, 799/1, 799/2, 800, Gemarkung Traubing)	Gemäß der Abwägung zur Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2024 wurden die Sätze 1 und 2 werden als Hinweis C.3.6 übernommen. Die weiteren Ausführungen sind nach wie vor entbehrlich, da das ein-

<p>in der Fassung vom 11.09.2024 sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor.</p> <p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den v. g. Bebauungsplan.</p> <p>Wie in unserer Stellungnahme vom 23.04.2024 erwähnt, bitten wir, in der Satzung den Hinweis unter B 3.5 wie folgt abzuändern:</p> <p>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 gern. 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. 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>schlägige Ingenieurbüro, das gemäß Hinweis zu beauftragen ist, die weiteren gesetzlichen Vorgaben und Meldepflichten und auch die zu beachtenden Entsorgungswege kennt.</p>
--	--

**Wasserwirtschaftsamt, Weilheim; Schreiben vom 22.10.2024**

<i>Stellungnahme</i>	<i>Beschluss</i>
<p>Bzgl. Des o.g. Vorhabens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-STA141-9529/2024 vom 09.04.2024. Unsere Hinweise wurden in die Antragsunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Wir raten aus fachlicher Sicht aufgrund der Hochwasserbetroffenheit weiterhin von einer Nutzungsintensivierung im Planungsgebiet ab, die Abwägung und Würdigung obliegt jedoch letztlich der Gemeinde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Nutzungsintensivierung bezieht sich ausschließlich auf oberirdische Stellplätze, ansonsten werden bereits bebaut und bisher intensiv genutzte Flächen und infrastrukturell sinnvollen und wichtigen Nachnutzung zugeführt. Daher hält die Gemeinde an der Planung fest.</p>

**Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg; Schreiben vom 04.11.2024**

<i>Stellungnahme</i>	<i>Beschluss</i>
<p>Wir beziehen uns unverändert, auf unsere Stellungnahme vom 30.04.2024.</p> <p>Die Stellungnahme vom 30.04.2024 lautete, folgendermaßen:</p>	<p>Kenntnisnahme,</p> <p>Die Stellungnahme vom 30.04.2024 wurde vollinhaltlich abgewogen und entsprechend berücksichtigt: Weitergehende Änderungen in der Planung werden durch diesen Verweis nicht erforderlich.</p>
<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 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Schutzzone von 10 m wurde bereits in die Entwurfsfassung der Planung, mit Plandarstellung und nachrichtlicher Übernahme Ziff. B.5 aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Vor Bauarbeiten ist jeder Grundstückseigentümer bzw. die jeweilige Baufirma ohnehin verpflichtet, aktuelle Spatenpläne zu besorgen. Die Lage der privaten Kabel auf dem Grundstück kann</p>

<p>Kabel:</p> <p>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 tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p>	<p>auch Veränderungen unterliegen, sodass auf eine Darstellung der Hausanschlusssysteme im Bebauungsplan verzichtet wird.</p>
---	---

**Kreisbauamt, LRA Starnberg; Schreiben vom 15.11.2024**

<i>Stellungnahme</i>	<i>Beschluss</i>
<p>Zu Festsetzung 3.10: Bedarf es tatsächlich dieser Festsetzung? Sofern der Bauraum und die Grundfläche eine entsprechende Möglichkeit zulassen, ist es u.E. schwer begründbar aus gestalterischen Gründen nur diese Zweckbestimmung zuzulassen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Mit der Ziff. 3.10 wird die bestehende Außentreppe baurechtlich gesichert, auch wenn sie in nur 1,2 m Entfernung von der Grundstücksgrenze steht. Nachdem es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Festsetzung grundsätzlich auch ohne Begründung zulässig, wobei es sinnvoll erscheint, aufgrund der Nähe zur Grundstücksgrenze andere hochbauliche Nutzungen auszuschließen.</p>
<p>Zu Festsetzung A 3.2, 3.4, 3.6, 4.1 Es handelt sich bei diesen Festsetzungen nicht um beispielhafte Werte.</p>	<p>Bei A.3.2 und A.3.4 steht bereits: „hier“, bei den Ziff. A.3.6 und 4.1 wird anstelle von „z.B.“ auch „hier“ aufgenommen, da es nur diese Zulässigkeit gibt. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur.</p>
<p>Zu Festsetzung A 4.4 Wir empfehlen, die maximale Größe (GR, Höhe) der Belüftungsanlagen zu definieren.</p>	<p>Gemeint ist Ziff. A.4.3: Belüftungsanlagen werden ausgeschlossen, es werden ausschließlich Kamine und Lüftungsrohre zugelassen. Es handelt sich hier um eine Änderung, der der Planungsbegünstigte zustimmen sollte, eine Drittbetroffenheit wird</p>

	dadurch nicht ausgelöst. Somit ist keine erneute Beteiligung erforderlich.
--	--

**Untere Immissionsschutzbehörde, LRA Starnberg; Schreiben vom 26.11.2024**

<i>Stellungnahme</i>	<i>Beschluss</i>
<p>1. Die Betriebsbeschreibung und die schalltechnische Untersuchung gehen von 32 Zustellfahrzeugen aus, im Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) sind nur 28 Stellplätze für Zustellfahrzeuge vorhanden. Auf diese Diskrepanz wird hingewiesen. Auch hinsichtlich der Mitarbeiterstellplätze ergibt sich eine Diskrepanz. Hier wird in der Betriebsbeschreibung und der schalltechnischen Untersuchung von 18 Stellplätzen und im Bebauungsplan von 22 Stellplätzen ausgegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Bebauungsplan sind 28 Stellplätze mit 6 m Länge dargestellt. Aufgrund des Überhangs der Stellplätze können Zustellfahrzeuge auch auf weiteren Stellplätzen untergebracht werden. Der Bebauungsplan deckt sich mit dem bzw. ermöglicht den Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem die Stellplatztiefen dargestellt sind und auch vermerkt ist, dass 4 Stellplätze „im Wechsel“ genutzt werden können.</p>
<p>2. Für die Belieferung des Verteilerzentrums werden in der schalltechnischen Untersuchung (Seite 13) 9 Lkw am Tag angesetzt. Laut Betriebsbeschreibung beträgt der maximale Lieferverkehr jedoch 9 Lkw und 1 Sprinter (Tabelle unter Punkt B der Betriebsbeschreibung). Es wird darauf hingewiesen, dass nur 9 Fahrbewegungen zulässig sind, da an den Immissionssorten Brombergweg 5 und Riedstraße 80 die Immissionsrichtwerte bereits mit dem in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten Lieferverkehr ausgeschöpft sind (siehe Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung).</p>	<p>Die Betriebsbeschreibung wird angepasst, es werden insgesamt max. 9 LKW-Anfahrten vorgesehen. Es handelt sich hier um eine Änderung, der der Planungsbegünstigte zustimmen sollte, eine Drittbetroffenheit wird dadurch nicht ausgelöst. Somit ist keine erneute Beteiligung erforderlich.</p>
<p>3. Laut schalltechnischer Untersuchung ist nachts jegliche Nutzung der Parkplätze auszuschließen. Dies betrifft nicht nur die An- und Auslieferung, sondern auch An- und Abfahrten von Mitarbeitern. Daher sollte die Festsetzung A 8.1 wie folgt formuliert werden: „Jeglicher Fahrverkehr sowie das Be- und Entladen von Lkw und Lieferfahrzeugen in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist nicht zulässig.“</p>	<p>Festsetzung A.8.1 wird entsprechend angepasst. Es handelt sich hier um eine Änderung, der der Planungsbegünstigte zustimmen sollte, eine Drittbetroffenheit wird dadurch nicht ausgelöst. Somit ist keine erneute Beteiligung erforderlich.</p>
<p>4. Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf Genehmigungspläne vom</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird an die aktuelle Planung mit Stand vom</p>

26.03.2024. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen Pläne vom 11.09.2024 zugrunde. Wir bitten um Überprüfung, ob sich dadurch Änderungen ergeben.	27.11.2024 angepasst. Die schalltechnische Untersuchung erhält als Berichtsdatum den 02.12.2024 mit der Bericht-Nr. 0798-011/07. Ansonsten gibt es keine Änderungen, sodass es sich um eine rein redaktionelle Anpassung handelt.
5. Der Standort der Trafostation (Festsetzung A 8.6) ist im Plan einzuzeichnen.	Die Planzeichnung wird um den Trafostandort ergänzt. Es handelt sich hier in Verbindung mit Festsetzung Ziff. A.8.6 um eine redaktionelle Ergänzung.
6. Es wird empfohlen, statt des Hinweises C 5.1 folgende Festsetzung unter Nr. 8 der Festsetzungen aufzunehmen: „Die schalltechnische Untersuchung der Imakum GmbH vom.2024 (Bericht Nr. 0798-011/06) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Geplante Änderungen schalltechnisch relevanter Betriebsabläufe und Emissionsansätze, wie z.B. die Aufstellung einer Luftwärmepumpe, sind anhand eines Zusatzgutachtens auf die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu überprüfen.“	Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis C.5.1 entfällt, der vom technischen Umweltschutz angeregte Text wird als Ziff. A.8.7 in die Planung aufgenommen, wobei auf die Fassung der schalltechnischen Untersuchung vom 02.12.2024 mit der Bericht-Nr. 0798-011/07 verwiesen wird. Es handelt sich hier um eine Änderung, der der Planungsbegünstigte zustimmen sollte, eine Drittbetroffenheit wird dadurch nicht ausgelöst. Somit ist keine erneute Beteiligung erforderlich.
7. In der Begründung fehlt ein Kapitel zum Immissionsschutz.	Redaktionell wird ein entsprechendes Kapitel ergänzt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing beschließt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 76 "Brombergweg", Teilbereich 3 mit Begründung inkl. Umweltbericht in der Fassung vom 17. Dezember 2024 als Satzung.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 4</b>	<b>3. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Verla-Pharm   Johannispark, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

**Beschluss:**

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 19. Dezember 2023, alle vorliegenden Gutachten (Anlagen zum Arten- und Naturschutz, Schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurgeologisches Gutachten, Niederschlagswasserbeseitigungskonzept,

Verkehrsgutachten, Orientierende Untersuchung Boden-Mensch) lagen in der der Zeit vom 09. Oktober 2024 bis einschließlich 23. Oktober 2024 auf der Internetseite der Gemeinde Tutzing und im Rathaus erneut und verkürzt (14 Tage) öffentlich aus. (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)).

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

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

- Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.10.2024
- Landratsamt Starnberg, Bodenschutz, Schreiben vom 10.10.2024
- Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.10.2024 und 25.11.2024
- Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben vom 15.10.2024
- Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 15.10.2024
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 21.10.2024
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.10.2024
- Landratsamt Starnberg, Brandschutz, Schreiben vom 22.10.2024
- AWISTA Starnberg, Schreiben vom 22.10.2024
- Staatlichen Bauamt Weilheim, Schreiben vom 29.10.2024

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

**Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 09.10.2024**

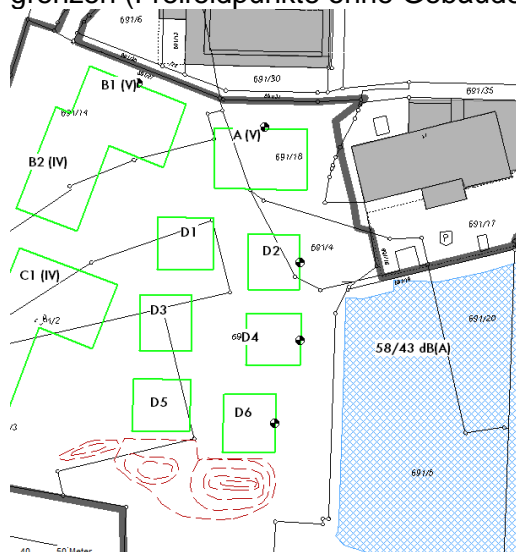
<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:</p>	<p>Allgemein: Das Schallgutachten vom 07.12.2023 geht von einem Planstand des Bebauungsplans von Mai 2023 (Vorentwurf vom 25.05.2023) aus. Der aktuelle Planstand vom 19.12.2023 wird bei allen weitergehenden Betrachtungen zugrunde gelegt. Das Schallgutachten wird auf dieser Basis überarbeitet.</p>
<p>1. Es liegt die überarbeitete schalltechnische Untersuchung der Möhler+Partner Ingenieure AG (Bericht Nr. 700-00117-SU) vom 07.12.2023 vor. Nachfolgend genannte Punkte sind noch zu berichtigen bzw. zu klären:</p> <p>Die Verkehrszahlen hinsichtlich Parkplatz Verla Pharm wurden in Tabellen 1 und 2 korrigiert. Es wurde jedoch übersehen, den Text unter Kapitel 4.1.1, letzter Unterpunkt (Seite 16) anzupassen (70 Stellplätze und 280 Fahrten).</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend korrigiert.</p>

**Abbildung 9:**

In der Abbildung werden die Beurteilungspegel mit einer Kontingentreduzierung von 3 dB(A)/m<sup>2</sup> in Richtung WA dargestellt. Die Abbildung zeigt, dass an der Nordostecke des Wohnhauses A der Immissionsrichtwert (IRW) von 55/40 dB(A) tags/nachts und am Haus D2 entlang der gesamten Ostfassade der IRW von 40 dB(A) nachts überschritten wird. Um die IRW vollständig einzuhalten, scheint eine Kontingentreduzierung von 3 dB(A)/m<sup>2</sup> hier nicht auszureichen. Es fehlen eine Bewertung und Aussage dazu.

Da die Immissionsorte den im BP vorgeschlagenen Gebäudesituierungen entsprechen, eine Situierung der Häuser aber innerhalb der im BP festgesetzten Baugrenzen möglich ist, kann das Haus D4 noch nach Osten verschoben werden, so dass auch hier möglicherweise an der Ostseite der IRW von 40 dB(A) nachts nicht eingehalten werden kann. Wir bitten um Prüfung und weisen darauf hin, dass grundsätzlich immer die im BP festgesetzten Baugrenzen und nicht die vorgeschlagene Situierung der Gebäude als Immissionsorte maßgeblich sind.

Bei Sichtung der Ergebnisse der flächenhaften Ausbreitungsberechnungen ist der Einwand zunächst nachvollziehbar. Es ist allerdings so, dass zum einen die flächenhaften Ausbreitungsberechnungen nicht exakt berechnet werden, sondern orientierende Berechnungen darstellen, bei der an Rasterpunkten vereinfacht berechnet und dazwischen interpoliert wird. Die Rasterberechnungen dienen lediglich für einen Überblick und zur Auswahl und Begründung der Lage von Einzelpunkten. Zum anderen sind bei den flächenhaften Schallpegeln in den Baufenstern die Fassadenreflexionen an der beispielhaften Bebauung enthalten, so dass die Pegel um die Gebäude gegenüber einer Freifeldberechnung (0,5m vor der Mitte des geöffneten Fensters eines zukünftigen Gebäudes) um die Reflexionsanteile erhöht sind. Um den Sachverhalt zu prüfen, wurden ergänzende Einzelpunktberechnungen an den Rändern der Baufenster A, B1, D2, D4 und D6 ohne Bebauung im Plangebiet durchgeführt, um die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz bei Ausnutzung der Baufeldgrenzen zu beurteilen. Die Lage der Immissionspunkte auf den Baugrenzen (Freifeldpunkte ohne Gebäude):



Das Ergebnis ist folgender Tabelle zu entnehmen.

Beurteilungspegel Anlagenlärm an Freifeldpunkten in dB(A)		
Immissionsort	Tag	Nacht
IO A OG3	54,5	39,6
IO A OG4	54,5	39,6
IO A OG5	54,5	39,6
IO B1 OG3	54,0	39,0
IO B1 OG4	54,1	39,1
IO B1 OG5	54,0	39,0
IO-D2 EG	54,2	39,5
IO-D2 OG1	54,3	39,7
IO-D2 OG2	54,3	39,9
IO-D2 OG3	54,3	40,0
IO D4 EG	54,8	40,0
IO D4 OG1	54,8	40,0
IO D4 OG2	54,8	40,2
IO D4 OG3	54,9	40,3
IO D6 EG	54,0	39,1
IO D6 OG1	54,0	39,1
IO D6 OG2	54,0	39,2
IO D6 OG3	54,0	39,3

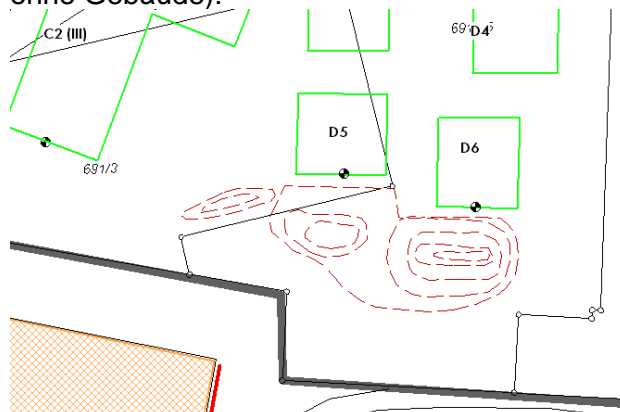
Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die gerundeten prognostizierten Beurteilungspegel des Anlagenlärms auch an den Baufeldgrenzen eingehalten werden. Anpassungen an den Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Das überarbeitete Schallgutachten wird um diesen Aspekt ergänzt.

Sportplatz:

Laut Stellungnahme des Ingenieurbüros Möhler+Partner (Tabelle auf Seite 5) wurde der Wall in der schalltechnischen Untersuchung stilisiert mit einer Höhe von 607,5 m modelliert. Vergleichende Berechnungen verschiedener Wallformen wurden nachträglich durchgeführt und zeigen im Ergebnis nur geringfügige Auswirkungen. An den Immissions-orten D5 Süd und D6 Ost führt der Vergleich laut Berechnungstabelle zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von 1 dB(A). Gemäß Anlage 3.23 der schalltechnischen Untersuchung beträgt der Beurteilungspegel für den IO D5 Süd OG2 bereits 50,1 dB(A). Bei einer Erhöhung um 1 dB(A) wäre der IRW für die morgendliche Ruhezeit von 50 dB(A) überschritten. Darüber hinaus beträgt die Höhe des westlichen Walls, also genau vor dem IO D5, laut Planzeichnung 607,0 m und ist damit 0,5 m niedriger als die modellierte Höhe. Weiterhin besteht aufgrund des Bauraums für das Haus D6 die Möglichkeit, näher Richtung Sportplatz zu rücken. Der Beurteilungspegel für die morgendliche Ruhezeit beträgt an den Immissionsorten D6 Südwest OG2, D6 Südost OG2 und D6 Süd OG1 jeweils knapp 50 dB(A) und erreicht damit den Immissionsrichtwert von 50 dB(A). Es ist nicht auszuschließen,

Der Einwand ist zutreffend. Die Baufenster lassen eine größere Bebauung zu, als die beispielhaft untersuchten Baukörper im WA. Die flächenhafte Ausbreitungsberechnung ist wie vorherig beschrieben nicht geeignet, um diesen Einwand abschließend prüfen zu können, da diese (die flächenhaften Ausbreitungsberechnungen) nicht exakt berechnet werden, sondern nur der Orientierung dienen. Da die Immissionsorte Freifeldbedingungen nach 18.BImSchV erfordern (0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters eines zukünftigen Gebäudes) wurden ergänzende Ausbreitungsberechnungen an den Rändern der Baufenster C2, D5 und D6 durchgeführt, um die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz bei Ausnutzung der Baufeldgrenzen zu beurteilen.

Die Lage der Immissionspunkte auf den südlichen Rändern der Baugrenzen (Freifeldpunkte ohne Gebäude):



<p>dass bei einer Verschiebung des Gebäudes an die südliche Bauraumgrenze der Immissionsrichtwert überschritten wird. Gleiches gilt in Hinblick auf den IO D6 Süd Dachterrasse im Tageszeitraum. Auf den IO D6 Südost OG2 könnte sich zudem noch der Durchbruch im Wall auswirken (bei den vergleichenden Berechnungen gemäß o.g. Tabelle wurde dieser IO nicht berücksichtigt). Auch beim Haus C2 ermöglichen die Bauräume eine Verschiebung nach Süden und Osten. In der morgendlichen Ruhezeit beträgt der Beurteilungspegel am IO C2 Süd OG2 49,2 dB(A) und erreicht damit bereits fast den Immissionsrichtwert von 50 dB(A). Für die Ost bzw. Südostseite wurde kein IO betrachtet.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Beurteilungspegel mRz 7-9 Uhr Sportlärm an Freifeldpunkten in dB(A)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Immissionsort</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>IO C2 EG</td><td style="text-align: right;">48</td></tr> <tr><td>IO C2 OG1</td><td style="text-align: right;">48,6</td></tr> <tr><td>IO C2 OG2</td><td style="text-align: right;">49,4</td></tr> <tr><td>IO C2 OG3</td><td style="text-align: right;">49,9</td></tr> <tr><td>IO D5 EG</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>IO D5 OG1</td><td style="text-align: right;">48,8</td></tr> <tr><td>IO D5 OG2</td><td style="text-align: right;">49,5</td></tr> <tr><td>IO D5 OG3</td><td style="text-align: right;">50,1</td></tr> <tr><td>IO D6 EG</td><td style="text-align: right;">42,4</td></tr> <tr><td>IO D6 OG1</td><td style="text-align: right;">47,4</td></tr> <tr><td>IO D6 OG2</td><td style="text-align: right;">49,9</td></tr> <tr><td>IO D6 OG3</td><td style="text-align: right;">50,4</td></tr> </tbody> </table> <p>Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV durch die gerundeten prognostizierten Beurteilungspegel des Sportlärms im kritischen Zeitraum weiterhin eingehalten werden. In den übrigen Zeiträumen werden die Immissionen daher zuverlässig eingehalten. Anpassungen an den Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Das Schallgutachten wird dahingehend ergänzt.</p>	Beurteilungspegel mRz 7-9 Uhr Sportlärm an Freifeldpunkten in dB(A)		Immissionsort		IO C2 EG	48	IO C2 OG1	48,6	IO C2 OG2	49,4	IO C2 OG3	49,9	IO D5 EG	45	IO D5 OG1	48,8	IO D5 OG2	49,5	IO D5 OG3	50,1	IO D6 EG	42,4	IO D6 OG1	47,4	IO D6 OG2	49,9	IO D6 OG3	50,4
Beurteilungspegel mRz 7-9 Uhr Sportlärm an Freifeldpunkten in dB(A)																													
Immissionsort																													
IO C2 EG	48																												
IO C2 OG1	48,6																												
IO C2 OG2	49,4																												
IO C2 OG3	49,9																												
IO D5 EG	45																												
IO D5 OG1	48,8																												
IO D5 OG2	49,5																												
IO D5 OG3	50,1																												
IO D6 EG	42,4																												
IO D6 OG1	47,4																												
IO D6 OG2	49,9																												
IO D6 OG3	50,4																												
<p>Wir bitten um Prüfung sämtlicher oben genannten Diskrepanzen und ggf. notwendige Anpassungen (Veränderung der Bauräume, Erhöhung des Walls, etc.).</p>	<p>Das Schallgutachten wird entsprechend ergänzt.</p>																												
<p>2. Weiterhin liegt die überarbeitete Erschütterungstechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG (Bericht Nr. 700-00117) in der Fassung vom 13.02.2024 vor. In Kapitel 4 „Belegungsprogramm“ ist aufgeführt, dass die Strecken gelegentlich auch für den Schienenpersonenverkehr (ICE) genutzt werden. Ein ICE wurde jedoch bei der Messung (vgl. Tabelle 5) nicht erfasst. Die Untersuchung enthält keine Aussage, ob die Vorbeifahrt eines ICE für die ermittelten Ergebnisse hinsichtlich der Erschütterungen und des sekundären Luftschalls unerheblich ist. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Beurteilung in Kapitel 7 insbesondere im Norden des Plangebiets ein Mindestabstand der Bebauung von 30 m zur nächstgelegenen Bahntrasse erforderlich ist. Der Gemeinde wird empfohlen, noch eine Aussage des Gutachters einzuholen, ob der</p>	<p>Die zugrunde gelegten Zugzahlen für die Strecken 5453 und 5504 (Prognosehorizont 2023, DB Netz AG, 21.03.2022) umfassen keine ICE-Zugzahlen. Zur Zeit der Messung verkehrten ebenfalls keine ICEs.</p> <p>Auf Grundlage der Einwände der DB AG (STN 21.09.2023) haben wir auf der sicheren Seite angenommen, dass die Strecken gelegentlich auch von ICEs genutzt werden. Die Häufigkeit der ICEs wurde von der DB AG nicht angegeben. Es ist jedoch sachlogisch, dass wir eine Annahme für den ICE Betrieb in der Erschütterungstechnischen Untersuchung treffen.</p> <p>Zur Prüfung der Auswirkung auf Erschütterungen und Sekundärschall wurden hierfür zusätzlich jeweils 2 ICE-Vorbeifahrten Tag und Nacht auf dem schallungünstigen Gleis 5453 angenommen. Terzschnelle-Pegel für exemplarische ICE-Vorbeifahrten wurden aus Erfahrungswerten (Referenzspektrum ICE/RB) übernommen. Damit ergeben sich folgende KB-</p>																												

Abstand von 30 m auch für die Vorbeifahrt eines ICE ausreichend ist. Weiterhin bitten wir zu prüfen, ob der Abstand zur nächstgelegenen Bahntrasse tatsächlich 30 m beträgt, dies ist in der vorliegenden Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar. Die Tabelle 5 enthält die Fußnote, dass zum Zeitpunkt der Messung auf dem Bahnhofsgleis keine Züge der Zugart „RE/IC“ verkehrten. Auch hierzu ist keine Aussage vorhanden, ob Züge dieser Zugart die Ergebnisse verändern könnten. Wir gehen davon aus, dass dies unerheblich ist, da gemäß dem Belegungsprogramm in Kapitel 4 für die Zukunft keine planmäßige Nutzung des Gleises vorgesehen ist. Sollte dies nicht so sein, wird empfohlen, auch zu diesem Punkt eine Aussage des Gutachters einzuholen.

Werte bzw. Mittelungspegel des Sekundärschalls an den Messpunkten:

	Abstand	Erschütterungen			Sekundärluftschall		
		$KB_{FF,max}$	$KB_{FF,Tag}$	$KB_{FF,Nacht}$	$LAF_{max}$	$L_r, Tag$	$L_r, Nacht$
MP 1	8 m	0,29	0,04	0,03	37	18	≤ 15
MP 2	28 m	≤ 0,05	≤ 0,01	≤ 0,01	≤ 20	≤ 15	≤ 15
MP 3	32 m	≤ 0,05	≤ 0,01	≤ 0,01	28	≤ 15	≤ 15
MP 4	64 m	≤ 0,05	≤ 0,01	≤ 0,01	≤ 20	≤ 15	≤ 15
MP 5	32 m	0,13	0,02	0,02	29	≤ 15	≤ 15
<b>Anhaltswerte WA</b>		0,60	0,07	0,05	35	35	25

Die Beurteilungsschwingstärken bzw. IRW aufgrund von Sekundärschall werden auch bei Annahme der ICE-Vorbeifahrten weiterhin eingehalten. Der ermittelte Mindestabstand von bisher 10 m erhöht sich auf ca. 15 m zur Bebauung. Die erschütterungstechnische Untersuchung (13.02.2024) wird dahingehend ergänzt.

Ein Mindestabstand von 30 m ist nicht erforderlich, auch wenn dieser zu den Durchgangsgleisen gegeben ist.

### 3. Festsetzungen und Hinweise:

#### Festsetzung 12.7:

Die Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass bei einem Außenlärmpegel von 45 dB(A) gemäß DIN 18005 auch bei teilweise geöffneten Fenstern ein gesunder Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Es bleibt jedoch unverständlich, warum im GE auf diesen Pegel abgestellt wird, während im WA gemäß Festsetzung 12.4 Maßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erst bei einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts notwendig werden.

Der nächtliche Außenlärmpegel, ab dem eine fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeit für nachts schutzbedürftige Räume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) notwendig wird, kann in der Bauleitplanung aufgrund der Empfehlungen der DIN 18005 ab 45 dB(A) bzw. aus der Verkehrslärmschutzverordnung im Zuge der gemeindlichen Abwägung ab 49 dB(A) oder auch ab 50 dB(A) nach VDI 2719 begründet werden. Es kommt auf den Einzelfall an:

Das Gewerbegebiet („Verla“) dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen. Wohnen stellt in diesem Gewerbegebiet nur eine Ausnahme dar. Für die dortigen Gewerbenutzungen sind bereits durch die Emissionskontingentierung Einschränkungen der Geräuschemission gegenüber der Nachbarschaft vorhanden. Damit es nicht noch zusätzlich zu einer Einschränkung der Gewerbenutzung durch Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes selbst kommt, wird für diese Ausnahmenutzung eine besonders hohe Anforderung gestellt, so dass eine fensterunabhängige Belüftung bereits ab 45 dB(A) nachts notwendig wird.

Im Gegensatz dazu befindet sich das WA-Gebiet direkt an einer Bahnstrecke und es wird mit dem gleichen Schutz bemessen, wie beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer Bahnstrecke oder Straße. Daher wird für das Wohngebiet eine fensterunabhängige Belüftung erst ab 49 dB(A) nachts notwendig. Für diesen Regelfall wäre ein höheres Schutzni-

	<p>veau nicht verhältnismäßig.</p> <p>Die Festsetzungen können so weiterhin bestehen bleiben.</p>
<p><u>Hinweis 11:</u> Wir bitten, das Datum der erschütterungstechnischen Untersuchung zu aktualisieren (Februar 2024).</p>	<p>Kenntnisnahme (Redaktionelle Änderung in der Festsetzung) Anmerkung: Es wird eine weitere Anpassung der erschütterungstechnischen Untersuchung notwendig. Dadurch wird eine erneute Änderung des Datums notwendig.</p>
<p>4. <u>Begründung:</u> In Kapitel 6.7.1 ist das Datum der erschütterungstechnischen Untersuchung zu aktualisieren.</p>	<p>Kenntnisnahme (Redaktionelle Änderung in der Festsetzung) Anmerkung: Es wird eine weitere Anpassung der erschütterungstechnischen Untersuchung notwendig. Dadurch wird eine erneute Änderung in des Datums notwendig.</p>

**Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.10.2024**

<p>Artenschutz: Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 04.10.2023 angemerkt sind die Maßnahmen gegen den Vogelschlag sowie eine insektenfreundliche und fledermausfreundliche Beleuchtung in die Satzung zumindest als Hinweise zu übernehmen. Dies ist notwendig, da es höchst unwahrscheinlich erscheint, dass ein Bauherr die 75-seitige Begründung durcharbeitet.</p>	<p>Der Artenschutz wurde im vorliegenden Bauleitverfahren umfassend untersucht und entsprechend gewürdigt. In der Satzung wird unter dem Punkt D 10.2 gezielt auf die Belange des Vogel-, Insekten- und Fledermausschutzes in der Begründung verwiesen. Im Kapitel 10 der Begründung „Verwirklichung der Planung“ sind weiterführende Angaben zur Umsetzung des Baurechtes für Eigentümer und Planer kompakt auf den Seiten 60 bis 75 zusammengefasst. Die Gemeinde teilt die Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde nicht, dass diese Hinweise zur Umsetzung der Planung keine Berücksichtigung bei der Ausführung finden.</p> <p>Grundsätzlich hat jeder Bauwerber geltendes Recht einzuhalten. Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Festsetzungsrahmen beschränkt sich dabei auf die Belange die aus städtebaulichen Gründen zu regeln sind.</p> <p>Darüber hinaus folgt die Gemeinde damit dem regelmäßigen Apell des Kreisbauamtes den Festsetzungs- und Hinweiskatalog von Bebauungsplänen möglichst schlank zu gestalten.</p>
---	--

<p><u>Formulierungsvorschlag Vogelschlag:</u> In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten).</p> <p>Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Bei größeren Glasflächen müssen flächige Markierungen auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.</p> <p>Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.</p>	<p>Der genannte Formulierungsvorschlag wurde bereits vollständig in der Begründung auf Seite 63 übernommen.</p>
<p><u>Formulierungsvorschlag Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse</u> Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.</li> <li>2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.</li> <li>3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).</li> </ol>	<p>Der genannte Formulierungsvorschlag wurde bereits in der Begründung auf Seite 64 übernommen. Der Punkt 4 ist geringfügig anders formuliert. Hier wird dem Vorschlag gefolgt und die genannte Formulierung in der Begründung ergänzt.</p>

<p>4. 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.</p> <p>5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.</p> <p>6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig</p>	
--	--

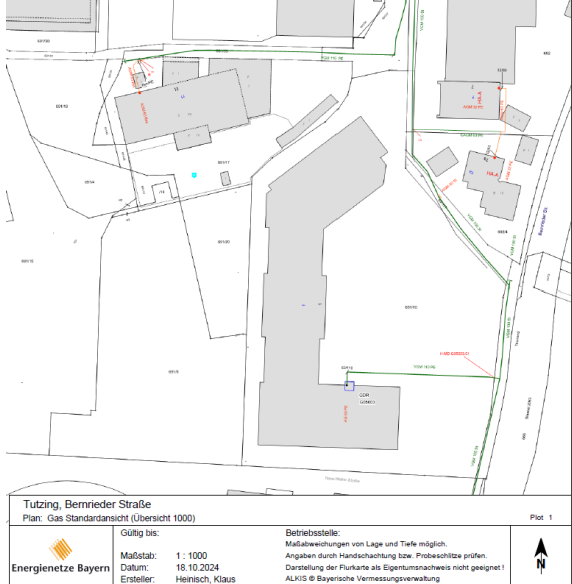
**Landratsamt Starnberg, Bodenschutz, Schreiben vom 10.10.2024**

<p>Im Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplanes i.d.F. v. 19.12.2023 ist keine Fläche im Altlastenkataster eingetragen.</p> <p>Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns in diesem Bereich derzeit nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Verla-Pharm Johannispark“ i.d.F. vom 19.12.2023.</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutz wurde in der Satzung entsprechend unserer Stellungnahme vom 09.10.2023 abgeändert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die Altlastverdachtsfläche „Abbruchlager Kamin“ wurde bereits entsprechend der geplanten Nutzung aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert entlassen.</p> <p>Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist hierbei nicht betroffen, ist aber derzeit aufgrund fehlender Bedeutung beim geplanten Bauvorhaben nicht relevant. Sollte im weiteren Verfahren diesbezüglich eine sensiblere Nutzung erforderlich sein ist der Pfad Boden-Nutzpflanze neu zu betrachten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

**Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 14.10.2024 (altes Schreiben vom 07.09.2024)**

<p>Wir beziehen uns unverändert, auf unsere Stellungnahme vom 07.September 2024.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 07.09.2023 wurde bereits umfassend in der Sitzung vom 19.12.2023 gewürdigt:</p> <p>So sind für die erneute Auslegung die Hinweise zu Kabel und Kabelplanungen in der Begründung im Kapitel 10 Hinweise zur Umsetzung enthalten und im Teilbereich 2 eine Versorgungsfläche für Elektrizität in der Plandarstellung und Satzung ergänzt worden. Weitere Anpassungen ergeben sich nicht.</p>
--	---

**Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 18.10.2024**

<p>Bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 9. Oktober 2024 teilen wir mit, dass mit Ihren Planungen Einverständnis besteht, wir weisen allerdings darauf hin, dass der bestehende Erdgas-Netzanschluss auf Flur-Nr. 691/10 berücksichtigt werden muss, (eine Überbauung ist nicht zulässig) siehe beiliegender Lageplan 1: 1000</p>	<p>Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH vom 24.08.2023 wurde bereits umfassend in der Sitzung vom 19.12.2023 gewürdigt:</p>
 <p>Tutzing, Bernrieder Straße Plan: Gas Standardansicht (Übersicht 1000) Plot 1</p> <p>Gültig bis:  Maßstab: 1 : 1000  Datum: 18.10.2024  Ersteller: Heinsch, Klaus</p> <p>Betriebsstelle:  Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich.  Angaben durch Handschaltung bzw. Probestütze prüfen.  Darstellung der Punkte als Eigentumsnachweis nicht geeignet!  ALKIS © Bayerische Vermessungsverwaltung</p>	<p>So wurden die bestehenden Erdgas-Netzanschlüsse bereits in der Planung (Entwurf 19.12.2023) nachrichtlich ergänzt. Eine Überbauung wurde durch Baugrenze ausgeschlossen. Weitere Anpassungen ergeben sich nicht.</p>

**Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 18.10.2024**

<p>Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die Untere Immissionsschutzbehörde wird</p>	<p>Die Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde sind eingegangen und werden entsprechend gewürdigt.</p>
---	--

<p>ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</p>	
<p><u>Kreisbauamt</u> <b>1. Zu Festsetzung A 1.2 und A 1.3</b> Wir bitten zur Klarstellung zu definieren, welche Maßkriterien von dem jeweiligen Planzeichen abgegrenzt werden (z.B. Wandhöhe, GR).</p>	<p>Die Abgrenzung A 1.2 dient der Trennung von verschiedenen Nutzungsbereichen (Art der baulichen Nutzung) wie GE 1 und GE 2 sowie WA 1 und WA 2 und den damit verbundenen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung. Eine weitere Differenzierung ist hier nicht notwendig.</p> <p>Die Abgrenzung A 1.3 grenzt im GE 1 und GE 2 folgende Festsetzungen voneinander ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Wandhöhe</li> <li>· Dachform</li> </ul> <p>Im WA 2 werden die Festsetzungen der Nutzungsschablonen voneinander abgegrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Grundfläche</li> <li>· Geschossfläche</li> <li>· Wandhöhe</li> <li>· Dachform</li> <li>· Bauweise: Doppelhaus</li> </ul> <p>Der Anregung wird gefolgt und die o.g. Festsetzungskriterien der Abgrenzung A 1.3 werden redaktionell in der Satzung ergänzt.</p>
<p><b>2. Zu Festsetzung A 3.1</b></p> <p>Die Grundfläche bezieht sich gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO immer auf die Grundstücksfläche und nicht auf den Bauraum. Wir bitten Sie deshalb zwischen den Gebäuden eine geplante Grundstücksgrenze bzw. eine Abgrenzung durch die Planzeichen in Festsetzung A 1.2 oder A 1.3, vorzusehen.</p> <p>Andernfalls ist nicht ersichtlich, zu welcher GR II die Spielanlagen in der privaten Grünfläche, die Nebenanlagen und die Flächen für die Freihaltezone gerechnet werden.</p>	<p>Es ist auch möglich, die zulässige Grundfläche nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern auch für bestimmte Baukörper festzulegen, wenn dies zur Erzielung städtebaulicher Planungsabsichten erforderlich ist. (vgl. Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung, §16 RN 27 Nr. 3).</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan ist es insbesondere im WA die städtebauliche Gestaltungsabsicht, innerhalb der gemeinschaftlichen privaten Grünfläche unterschiedliche Wohnformen zu gruppieren. Die bestehenden Flurstückteilungen bilden nicht die geplante städtebauliche Struktur des Wohnquartiers oder des Gewerbegebietes ab.</p> <p>Daher wurde das Maß der baulichen Nutzung bestehend aus der zulässigen Grundfläche, der Geschossfläche und der zulässigen Wandhöhe sowie der Dachform und Bauweise jeweils auf einzelne, durch Bau-</p>

	<p>grenzen festgesetzte Bauräume bezogen. Eine Teilung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die auf den vier Teilgebieten zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung eindeutig bestimmt (GE 1: 3.600 m<sup>2</sup>, GE 2: 1.730 m<sup>2</sup>, WA 1: 1.790 m<sup>2</sup> und WA 2: 900). Ebenso sind nach A.4.3 die Überschreitungsmöglichkeiten durch absolute Größen eindeutig geregelt.</p> <p>Daher wird weiterhin an der baukörperbezogenen Grundfläche festgehalten.</p>
<p><b>3. Zu Festsetzung A 3.1.</b></p> <p>Die Überschreitung der Grundfläche nach A 3.1.2 bezogen auf das gesamte WA ist nicht vollziehbar (selbst bei einer späteren kleineren Änderung bezüglich der GR I müssten alle alten Bauanträge gesichtet und ausgewertet werden) und muss geändert werden.</p> <p>Vorschlag: Im Sinne von Punkt 2 unserer Stellungnahme Querlinien pro künftigen Baukörper festlegen und die Überschreitungsmöglichkeit (sowie die GR) jeweils auf dieses Quartal beziehen.</p>	<p>Das städtebauliche Ziel im Allgemeinen Wohngebiet „Johannispark“ ist ein attraktives Wohnquartier in unterschiedlicher Körnung und Kubatur, dass durch eine großzügige gemeinsame private Grünfläche gegliedert und funktional verknüpft wird. Eine Aufteilung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nach Baufenstern ist aufgrund dieser funktionalen Verknüpfung städtebaulich nicht sinnvoll darstellbar, so:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• werden die nördlichen Baufenster im WA 1 unterirdisch durch eine Tiefgarage miteinander verbunden,</li> <li>• die Zuwege und Zufahrten innerhalb dieser Grünfläche u.a. für die Flächen der Feuerwehr vernetzen alle Baufenster,</li> <li>• die Umsetzung des Wohnquartiers ist in mehreren Bauabschnitten geplant</li> <li>• eine Aufteilung der Flächen für Spielgeräte in eine Nord- und eine Süduordnung würde ohne städtebaulichen Anlass die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn unnötig einschränken.</li> </ul> <p>Da es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, kann der Bauherr auch das Genehmigungsverfahren beantragen, sofern es sich nicht um einen Sonderbau handelt. Auch bei einem Freisteller ist es Aufgabe des Bauherrn bzw. dessen Planers eine entsprechend nachvollziehbare Flächenaufstellung vorzulegen, um nachzuweisen, dass die festgesetzten Grundflächen eingehalten werden.</p> <p>Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Festsetzungsrahmen beschränkt sich dabei auf</p>

	<p>die Belange die aus städtebaulichen Gründen zu regeln sind.</p> <p>Eine Erleichterung des Vollzuges wird schon im Eigeninteresse der Gemeinde bei allen Festsetzungen berücksichtigt, stellt jedoch kein städtebauliches Ziel dar.</p> <p>An der Festsetzungssystematik wird daher unverändert festgehalten.</p>
<p><b>4. Zu Festsetzung A 5.1.2</b></p> <p>Bedeutet dies im Umkehrschluss, dass keine Nebenanlagen zulässig sind, wenn hierfür keine Flächen festgesetzt sind? Wir bitten dies zu überprüfen</p>	<p>Im WA 2 wurden Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen entlang des Eigentümerweges festgesetzt. Aufgrund der kompakten städtebaulichen Struktur dieser sechs Punkthäuser (Doppelhäuser) sollen im übrigen Bauland des WA 2 keine zusätzlichen Nebenanlagen errichtet werden. Hier folgt das städtebauliche Konzept wieder der Idee der funktionalen Verknüpfung.</p> <p>Es erfolgt keine Änderung der Planung.</p>
<p><b>5. Zu Festsetzung A 6.6</b></p> <p>Die Formulierung der Festsetzung ist missverständlich. Wann handelt es sich um eine gleichmäßige rechteckige Fläche? Wir bitten um Konkretisierung.</p>	<p>Das Wort „gleichmäßig“ regelt, dass die Elemente zur Nutzung der Solarenergie alle dasselbe Format aufweisen müssen, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern. Eine entsprechende Klarstellung wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung wird unverändert beibehalten.</p>
<p><b>6. Zu Festsetzung A 6.7</b></p> <p>Die Formulierung der Festsetzung ist zu unkonkret. Bedeutet dies, dass beispielsweise hellrote oder hellblaue Farben zulässig sind? Wir bitten um Streichung der Festsetzung.</p>	<p>Mit der Festsetzung erfolgt eine Klarstellung zur Fassadengestaltung. So sind beispielsweise verputzte Mauerflächen in Schwarz aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig. Im Übrigen obliegt es der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn die Farbnuancierung seiner Fassaden frei zu wählen. Von der Festsetzung sind auch rosa, gelbe oder hellblaue Farben abgedeckt.</p> <p>Die Festsetzung wird unverändert beibehalten.</p>
<p><b>7. Zu Festsetzung A 9.1.2</b></p> <p>Wir bitten um Klarstellung, wie die Gesamtwohnfläche berechnet wird (welche Gebäude werden hierbei berücksichtigt?). Wir bitten zu überprüfen, ob der Berechnungsaufwand für die Gemeindeverwaltung und das</p>	<p>Für die Berechnung der Gesamtwohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) heranzuziehen. Ein entsprechender Verweis wird sowohl in der Festsetzung A 9.1.2 als auch in der Begründung zur Klarstellung redaktionell ergänzt. Da die Errich-</p>

<p>Landratsamt im Verhältnis zum städtebaulichen Nutzen der Festsetzung steht. Wir bitten dringend diese Festsetzung zu vereinfachen oder zu streichen.</p>	<p>tung der Wohngebäude in mehreren Bauabschnitten erfolgen wird, ist eine feste Flächenangabe für das gesamte WA nicht zielführend, da hier die zeitliche Komponente der Umsetzung nicht gewürdigt würde. Je mehr Wohnraum umgesetzt ist, um so größere Spielplatzflächen werden im Quartier benötigt.</p> <p>Eine Erleichterung des Vollzuges wird schon im Eigeninteresse der Gemeinde bei allen Festsetzungen berücksichtigt, stellt jedoch kein städtebauliches Ziel dar.</p> <p>Die Festsetzung wird unverändert beibehalten.</p>
<p><b>8. Zu Festsetzung 3.3.2 letzter Satz</b></p> <p>Vor dem Wort „Abstand“ ist jeweils das Wort „horizontal“ einzufügen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Wort „horizontal“ wird vor Abstand in der Festsetzung A 3.3.2 zu den technischen Aufbauten redaktionell ergänzt.</p>
<p><b>9. Soll für da Gebiet Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angewendet werden?</b></p> <p>Falls ja, muss in der Begründung entsprechend darauf eingegangen werden.</p> <p>Falls nein, muss dies in den Festsetzungskatalog geklärt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir die Festsetzung 5.1.5 zu prüfen. Sofern das Gelände aufgeschüttet wird, hat die Berechnung der Abstandsflächen weiterhin vor dem ursprünglichen, natürlichen Gelände zu erfolgen. Fraglich ist dann, inwieweit die zulässige WH von 3 m (+ Aufschüttung) an der Grundstücksgrenze ausgeschöpft werden kann.</p>	<p>Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend vom Bauordnungsrecht (hier Satzung der Gemeinde Tutzing über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe) im WA mit 0,4 H und im GE mit 0,2 H, jeweils jedoch mit mind. 3 m festgesetzt.</p> <p>Die Tiefe der festgesetzten Abstandsflächen entspricht damit den Regelungen der aktuell gültigen BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 1). Dies wird in der Begründung auf den Seiten 37 bis 39 umfassend erläutert.</p> <p>Da insbesondere im WA umfassende Geländemodellierungen Teil des städtebaulichen Konzeptes sind und die ehem. Topografie mit dem Zubringerwall inkl. eigener Gleisanbindung als ehem. Sudhaus neugestaltet werden soll, siehe Höhenfestsetzungen Gebäude und Grünflächen, ist nicht auf das ehem. natürliche Gelände, sondern wie in Festsetzung A 5.1.5 formuliert auf das modellierte Gelände auch für die Höhenentwicklung von Nebenanlagen abzustellen.</p> <p>An der Festsetzungssystematik wird daher unverändert festgehalten.</p>
<p><b>10. Zu Festsetzung 5.2.2</b></p>	<p>Bei der Festsetzung A 5.2.2 handelt es sich um eine gestalterische Vorgabe nach Art. 81</p>

<p>Für diese Festsetzung fehlt u.E. eine Rechtsgrundlage. Selbst 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO vermag hier nicht zu helfen, da Nebenanlagen nach Festsetzung 5.1.1 zulässig sind, aber aus gestalterischen Gründen (Art. 81 Abs. 2 BayBO) in diesen keine Tiefgaragenrampen geführt werden dürfen.</p>	<p>Abs. 1 Nr. 1 BayBO, die in Verbindung mit der Festsetzung A 5.2.3 sicherstellt, dass die Tiefgaragenrampen nicht als eigenständige Gebäudeteile errichtet werden, sondern in die Gebäude integriert werden. Aus Gründen des Ortsbildes soll auf eigenständige Rampengebäude verzichtet werden.</p> <p>Die Festsetzung wird unverändert beibehalten.</p>
<p><b>11. Zu Festsetzung 6.3.1</b></p> <p>Für Pultdächer bietet es sich an, die first- und traufseitige Wandhöhe festzusetzen, da sie ansonsten gegenüber Satteldächern baurechtlich benachteiligt sind.</p>	<p>Die Festsetzung A 6.3.1 ist i.V.m. den Festsetzungen A 3.4.2 und A 6.3 zu betrachten. Sie dient lediglich dazu die Bestandssituation zu erfassen. Eine Differenzierung zwischen trauf- und firstseitiger Wandhöhe ist nicht notwendig, da es sich ausschließlich um einen Anlehnbau handelt und mit der Wandhöhe von 6,5 m in jedem Fall nur ein untergeordneter Anbau möglich ist, egal in welche Richtung das Pultdach aufsteigt. Die Festsetzung wird unverändert beibehalten.</p>
<p>Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

### Deutsche Bahn, DB AG, DB Immobilien, Schreiben vom 23.10.2024

<p>Die DB AG DB Immobilien, als von der BD InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) und er DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.a. Verfahren.</p> <p>Unsere Stellungnahme von 21.09.2023, Zeichen TOEB-BY-23-164995, ist weiterhin gültig und zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wir weisen erneut darauf hin, dass die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein muss. Hierfür muss der bestehende Fußweg weiterhin bestehen bleiben.</p> <p>Aus der Abwägung unserer Stellungnahme</p>	<p>Der Gemeinde Tutzing liegen keine Kenntnisse für ein Wegerecht zu Gunsten der Deutschen Bahn auf den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 691/14 und 691/15 vor.</p> <p>Nach den Unterlagen der Gemeinde besteht eine öffentliche Widmung (orange Fläche) als beschränkt zugänglicher Fußweg auf dem</p>

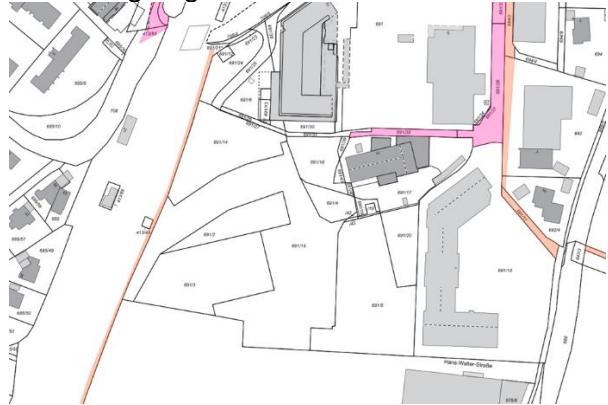
aus dem Beschlussbuchauszug vom 19.12.2023 lässt sich entnehmen, dass anstelle des bestehenden Fußweges der Ausbau der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche A-Straße erfolgen würde und über diese Verkehrsfläche die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zukünftig weiterhin gesichert sein muss.

Diese Auffassung teilen wir jedoch nicht.

In der Planzeichnung ist eindeutig erkennbar, dass zwischen der A-Straße und der Bahnlinie Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, sowie Versorgungsanlagen und private Grünflächen (Extensive Grünfläche) festgesetzt werden sollen. Es ist kein Verkehrsweg / Verbindungsweg von der A-Straße zu unseren Bahnflächen dargestellt, so dass aus unserer Sicht die uneingeschränkte Zugänglichkeit zukünftig nicht mehr möglich ist.

Die durch die geplante Bauleitplanung geänderte Verkehrsführung verschlechtert den derzeit vorhandenen Zustand und ist nicht hinnehmbar. Im Rahmen der Bauleitplanung ist klar aufzuzeigen, wie und an welcher Stelle zukünftig eine Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für das Instandhaltungspersonal der DB möglich sein wird.

bahneigenen Grundstück mit der Fl. Nr. 413, siehe beigefügten Planausschnitt:



Ein rechtlicher Anspruch seitens der Deutschen Bahn auf die Unveränderbarkeit des bisherigen Fußwegs auf Privatgrund ist nicht erkennbar.



So erfolgt der Zugang im Norden über einen Teilbereich auf Fl. Nr. 691/24 und verläuft dann entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 691/14 auf Privatgrund bis zum Gabelungspunkt auf der Fl. Nr. 413/45 (Bahn). Entlang dieses knapp 80 m langen Weges gibt es aktuell keine weiteren Abzweige. Die Flächen für Stellplätze und Versorgungsanlagen im Bebauungsplan überlagern den bestehenden Fußweg in den o.g. Bereichen nicht oder nur minimal. Die Breite des bestehenden Fußweges variiert augenscheinlich.

Erst auf der Fl. Nr. 691/15 kommt es zu einer Überlagerung von Flächen für Stellplätze und den bestehenden Fußweg. Hier ist es Aufgabe der Bahn und nicht des Privateigentümers für eine ausreichende Erschließung auf eigenem Grund zu sorgen.

	<p>So kann in Abstimmung mit dem Privateigentümer für den Zugang zum Bahngrund die öffentliche Verkehrsfläche der A-Straße am Beginn des Wendehammers genutzt werden. Die Verlagerung des bestehenden Fußweges nach Westen würde eine Länge von nur knapp 25 m aufweisen. Es erfolgt keine Änderung der Planung.</p>
<p>Wir bitten uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

### Gemeinde Tutzing, Bauverwaltung, Klarstellung zu Verkehrsflächen und Fassadenbegrünung im GE

<p>Festsetzung A 7.6 versickerungsfähige Bodenbeläge – Klarstellung für Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr</p>	<p>Die Festsetzung A 7.6 wird redaktionell wie folgt ergänzt:</p> <p>Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. <b>Hier von ausgenommen sind im GE Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.</b></p>
<p>Festsetzung A 9.13.1 Klarstellung zur Fassadenbegrünung im GE</p>	<p>Die Festsetzung A 9.13.1 wird redaktionell wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Im GE 1 sind Gebäudeabschnitte mit einer Wandhöhe von mehr als 13 m mit standortgeeigneten Kletterpflanzen <b>mind. bis zu einer Höhe von 2,5 m</b> zu begrünen, alternativ bzw. ergänzend sind auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an der Fassade zulässig.</i></p>

### Gemeinde Tutzing, Bauverwaltung, Ergänzung zum Immissionsschutz

<p>Festsetzung A 12.1 Klarstellung zur Schallschutzwand GE-WA</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung vom 04.12.2024 wurde klargestellt, dass die Schallschutzwand zwischen Gewerbegebiet</p>
---	--

	<p>(Teilbereich 1) und Allgemeinem Wohngebiet (Teilbereich 2) nicht erforderlich ist, solange die einzuhaltenden, festgesetzten Emissionskontingente (siehe A 12.5 und A 12.6) durch den Gewerbebetrieb auf den Fl. Nrn. 691/5, 691/10 und 691/20 nachweislich nicht überschritten werden. In den Festsetzungen erfolgt daher eine redaktionelle Klarstellung, indem folgende, bedingte Festsetzung neu unter A 12.1.1 ergänzt wird:  <i>„Die Festsetzung A 12.1 entfällt solange der benachbarte Betrieb auf Fl. Nr. 691/5, 691/10 und 691/20 sein nach Festsetzung A 12.5 und A 12.6 einzuhaltendes Emissionskontingent nachweislich nicht überschreitet.“</i></p>
<p>Anlage Begründung:  Detailuntersuchung zur schalltechnischen Auswirkung des Erdwalls von Möhler + Partner Ingenieure AG vom 27.10.2022</p>	<p>Die erforderlichen Maßnahmen zum aktiven Schallschutz wurden in der überarbeiteten Fassung der schalltechnischen Untersuchung vom 04.12.2024 umfassend erläutert, so dass die Anlage zur Detailuntersuchung zur schalltechnischen Auswirkung des Erdwalls von Möhler + Partner Ingenieure AG vom 27.10.2022 damit überholt ist und nicht mehr als Anlage zum Bebauungsplan dient.</p>

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing beschließt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Verla-Pharm | Johannispark; Teilbereich 1 und Teilbereich 2, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 17. Dezember 2024 als Satzung.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt für das neue Laborgebäude im Teilbereich 1 auf der Fl. Nr. 691/10 Planreife an.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Labor- und Bürogebäudes mit Anbindung an das bestehende Betriebsgebäude, Fl. Nr. 691/10, Gemarkung Tutzing, Bernrieder Straße 1**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 20. Oktober 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Vorhaben entspricht zur Gänze den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Verla Pharm | Johannispark“.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2024 zuvor Planreife für das gegenständliche Vorhaben im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Verla Pharm | Johannispark“ angenommen.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des Bestandes und Neuerrichtung eines Ersatzbaues mit einer Wohneinheit, Fl. Nr. 1260, Gemarkung Traubing, Kustermannstraße 57</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 13. November 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Fl. Nr. 317/3, Gemarkung Tutzing, Neustätterstraße 2</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 25. November 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird eine Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 2 der Tutzinger Ortsbausatzung dahingehend erteilt, dass aufgrund des Bestandes und unter Würdigung der denkmalrechtlichen Belange keine Tiefgarage errichtet werden muss und die notwendigen vier Stellplätze oberirdisch angeordnet werden können.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 386/3, Gemarkung Tutzing, Boeckelerstraße 16a</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 25. November 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Der beantragten Befreiung vom zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 45 „Tutzing Nordwest – westlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 4 „Zwischen Benediktenweg und Boeckelerstraße“ gem. Art. 31 Abs. 3 BauGB wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Der Erweiterung des Kellers im östlichen Bereich wird seitens des Bau- und Ortsplanungsausschusses mit 11 m<sup>2</sup> nicht als untergeordneter Kellerschacht angesehen. Das Bauteil ragt deutlich über die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze hinaus. Dadurch ist ein Grundzug der Planung durch das geplante Vorhaben verletzt.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB konnte nicht erteilt werden, da diese Präcedenzwirkung für das gesamte Bebauungsplangebiet hätte.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10**

<b>TOP 9</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung im UG von Eigentumswohnung in Mietwohnung, Fl. Nr. 441/2, Gemarkung Tutzing, Kirchenstraße 3</b>
--------------	---

Aufgrund persönlicher Beteiligung von Herrn Ersten Bürgermeister Horn übernimmt gem. Geschäftsordnung für den Gemeinderat Tutzing das älteste Gemeinderatsmitglied, Frau Christine Nimbach, die Sitzungsleitung.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 05. Dezember 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Kreisbauamt Starnberg wird darauf hingewiesen, dass für den antragsgegenständlichen Baukörper nach den Unterlagen der Gemeinde Tutzing keine Baugenehmigung vorhanden ist. Dem Grunde nach handelt es sich somit bei dem eingereichten Antrag auf Nutzungsänderung eigentlich um einen Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes und zur nachträglichen Legalisierung.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss ist der Auffassung, dass sich das Vorhaben, einschließlich der o.g. Erweiterung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 10 Befangen: 1**

Herr Erster Bürgermeister Horn war gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Nach Abschluss des Tagesordnungspunktes übernimmt Herr Erster Bürgermeister Horn wieder die Sitzungsleitung.

**TOP 10 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau von drei Wohneinheiten mit Tiefgarage an das Bestandsgebäude, Fl. Nr. 608, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 1**

**Beschluss:**

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 05. Dezember 2024 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Frage</b>	<b>Beschluss / Antwort</b>
1.	Ist der Anbau mit einer Grundfläche von ca. 129 m <sup>2</sup> zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ <b>Antwort: Nein</b>
2.	Ist eine Wandhöhe mit 6,90 m bergseitig und 7,90 m talseitig zulässig?	Ja: 0 Nein: 10 ➔ <b>Antwort: Nein</b>
3.	Sind zusammen mit dem Altbestand (Bestand 2 WE) insgesamt 5-6 Wohneinheiten zulässig? (In der Tiefgarage des Anbaus sind 5 Stellplätze geplant, 2 Garagenstellplätze sind im Bestand vorhanden)	Ja: 0 Nein: 10 ➔ <b>Antwort: Nein</b>

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 05. Dezember 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

**Begründung:**

Durch den Anbau entsteht ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von 27,45 m. In der prägenden Umgebung sind keine Gebäude vorhanden, die eine entsprechende Länge aufweisen. Das längste Gebäude in der Umgebung (Beringerweg 10) weist lediglich eine Gesamtlänge von 21 m auf.

Dadurch entsteht eine Riegelwirkung, die städtebaulich nicht erwünscht ist und in dem Gefert zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Darüber hinaus würde bei einer Genehmigung ein Präzedenzfall entstehen.

Ebenso sieht der Bau- und Ortsplanungsausschuss die bestehende faktische Baulinie nach Osten hin durch den geplanten Anbau deutlich überschritten.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauwerber bzw. dem Architekten Gespräche hinsichtlich einer Erweiterung des Gebäudes nach Westen hin zu führen, damit der östliche Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

**einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

Herr Gemeinderat Dr. Lindl verlässt die Sitzung um 18:15 Uhr.

**TOP 11**

**BPL Nr. 91 „Seeuferbereich“ TB 1, Antrag auf Änderung Bauraum und Bauvoranfrage Garagengebäude Hauptstraße 88; Einwand Eigentümer Hauptstraße 92 und 94; Einwand Eigentümer Midgardstraße 16; Einwand Eigentümer Midgardstraße 14**

**Beschluss:**

Das Büro Büscher und die Verwaltung werden beauftragt, die in der Sitzung vorgestellten Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Der Ausschuss folgt dabei den Empfehlungen des Büros Büscher.

Die textliche Aufnahme der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in den Bebauungsplanentwurf soll von der Verwaltung geprüft werden.

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

**TOP 12    Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:41 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.