



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.10.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:47 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	Bis 17:03 Uhr als Ausschussmitglied, ab 17:03 Uhr als Gast
Barbara Doll	Ab 17:03 Uhr
Michael Ehgartner	
Stefan Feldhütter	
Stefanie Knittl	Ab 17:03 Uhr
Caroline Krug	
Thomas Parstorfer	Ab 17:10 Uhr
Florian Schotter	
Dr. med. Joachim Weber-Guskar	

Entschuldigt

Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach

Referenten

Stephanie Kulosa, Planungsverband	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:00 Uhr bis 17:25 Uhr
-----------------------------------	---

Verwaltung

Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2025/6034 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2025/6035 |
| 3 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ „Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße“ Teilbebauungsplan Nr. 10.1, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung | 2025/6003 |
| 4 | Bauvoranfrage zum Einbau von Dachgauben in das bestehende Gebäude, Fl. Nr. 231/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11 | 2025/6052 |
| 5 | Voranfrage zur Errichtung eines Einfriedungszaunes aus Solarmodulen als Pilotprojekt; Fl. Nr. 467/4, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 7 | 2025/6051 |
| 6 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2025/6036 |

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. September 2025 wird genehmigt.

Frau Gemeinderätin Krug war bei der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 23. September nicht anwesend, so dass sie sich der Stimme enthält.

einstimmig beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Anwesend: 7

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 am 23. September 2025 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Frau Gemeinderätin Knittl erscheint zur Sitzung um 17:03 Uhr.
Herr Gemeinderat Dr. Behrens-Ramberg verlässt die Sitzung um 17:03 Uhr.
Frau Gemeinderätin Doll erscheint zur Sitzung um 17:03 Uhr.
Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:10 Uhr.

TOP 3 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ „Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße“ Teilbebauungsplan Nr. 10.1, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 19. April 2025, wurden in der Zeit vom 17. Juli 2025 bis einschließlich 25. August 2025 auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und lagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Telefonica & E-Plus Germany GmbH & Co. OHG, keine Rückmeldung

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

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 29.07.2025
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 21.08.2025
- Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben vom 21.08.2025
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 25.08.2025
- Gemeinde Tutzing, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 29.08.2025

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.07.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 17.07.25 teilen wir mit, dass Einverständnis mit den Planungen zu BPL Nr. 46 "Bockmayrstr." besteht. Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten die bestehenden Erdgasleitungen zu beachten (siehe beil. Lageplan), eine Überbauung ist nicht zulässig.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf zwei Erdgasleitungen innerhalb der öffentlichen Straßen Bockmayrstraße und Reiserbergweg sowie im Übrigen Hausanschlüsse. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 21.07.2025

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.</p>	<p>Die Hinweise sind allgemeiner Art und betreffen die Gebäudeerschließung. Sie werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>

<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>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/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	
---	--

Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (FB 50), Schreiben vom 21.07.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Zu Festsetzung A. 6.5. Bitte noch Zeitpunkt ergänzen, wann ausgefallene Bäume ersetzt werden müssen.</p>	<p>Die Anregung ist berechtigt. Die Festsetzung A 6.5 wird dahingehend ergänzt, dass ausgefallene Bäume und Gehölze in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen sind.</p>
<p>Zu Festsetzung A 6.6 Hier sollte immer der Kronentraufenbereich plus 1.5 m beachtet werden. Zudem wäre es wünschenswert folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen: „Um einen effektiven Schutz der bestehenden Gehölze während der Bauzeit sicher-</p>	<p>Die Anregung ist berechtigt. Die Festsetzung A 6.6 wird ergänzt in dem Sinne, dass innerhalb des Kronenbereichs plus 1,50 m der als zu erhalten festgesetzten Bäume, Baumgruppen und Hecken keine Abgrabungen, Aufschüttungen und Überbauungen zulässig sind.</p>

<p>zustellen, sind eine fachkundige Ausführung aller Maßnahmen wichtig und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920) zu berücksichtigen.“</p>	<p>Der Hinweis auf die zu beachtenden Normen zum Baumschutz ist bereits vorhanden. Die RAS-LP4 ist mittlerweile durch die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt. Der Hinweis in der Begründung unter Punkt 8.2 wird aktualisiert.</p>
---	---

Landratsamt Starnberg, Brandschutz, Schreiben vom 25.07.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Löschwasserversorgung Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Erschließung Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.</p> <p>Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.</p>	<p>Alle Gebäude und überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich in weniger als 50 m Entfernung von den öffentlichen Straßen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan regelt das Baurecht nicht abschließend, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich i. Ü. nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Die Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen und ihre Nutzbenutzbarkeit sind daher auf der Ebene der Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen und zu prüfen.</p>

Landratsamt Starnberg, Bodenschutz, Schreiben vom 30.07.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Wir empfehlen, in der Begründung folgende Ergänzungen vorzunehmen:</p> <p>- Bei Nr. 5.3 Schutzgut Boden folgenden Hinweis einfügen: Bei Geländemodellierungen (Aufschüttungen – siehe Nr. 2.7 der Festsetzungen) sowie bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Nr. 6.12 der Festsetzung) sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) in der jeweiligen Fassung zu beachten.</p>	<p>Die Begründung wird unter Punkt 8 um das Thema Bodenschutz mit dem entsprechenden Hinweis auf die BBodSchV ergänzt.</p>
<p>Bei Nr. 8.6 Altlasten noch ergänzen: Bei Satz 2 nach „Sollten bei den Aushubarbeiten“ folgendes aufnehmen: „... oder bei einer Baugrunduntersuchung (siehe Nr. 8.5.4 der Begründung)...“.</p>	<p>Die Begründung wird unter dem Punkt Altlasten entsprechend ergänzt.</p>

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 07.08.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>1. Zu A 2.7 Wir begrüßen die klare Wandhöheregelung unter Einbeziehung der Aufschüttungen und Abgrabungen. Wir empfehlen dennoch bezogen auf A 2.7 Satz 2 zu prüfen, ob die damit theoretisch 2,5 m hohen topographischen Kanten (0,8 m Abgrabung + 0,8 m Aufschüttung + 0,9 m Absturzsicherung) gewünscht sind oder ob zumindest an den Schnittpunkten von Aufschüttungen und Abgrabungen maximale Summenwerte festgesetzt werden. Auch könnte die Formulierung „Geländesprünge sind weitläufig zu verziehen“ helfen.</p>	<p>Die befürchteten topographischen Kanten sind eher theoretischer Natur und nur in einem Fall bis zu dem Maß 2,5 m möglich (Bockmayrstr. 12). In den meisten Fällen besteht innerhalb der überbaubaren Flächen ein Geländeunterschied nur bis zu etwa 0,8 bis 1,0 m; in den meisten Fällen können größere Höhenunterschiede nur in einem Eckbereich der überbaubaren Flächen auftreten, so dass Geländekanten nicht zu befürchten sind. Die Festsetzung wird ergänzt um die Vorgabe, dass das Gelände weitläufig zu verziehen und insbesondere an den Grundstücksgrenzen anzupassen ist.</p>
<p>2. Zu A 4.6 Für diese Festsetzung gibt es nur folgende Rechtsgrundlagen: a) Art. 81 Abs 1 Nr. 4 BayBO a.F., sofern der Bebauungsplan bis zum 01.10.2025 in Kraft tritt (was wahrscheinlich nicht der Fall sein wird) bzw. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO</p>	<p>Die Gemeinde hat ihre örtliche Satzung – Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung – neu gefasst und bekannt gemacht. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst, so dass es keine Doppelregelung gibt.</p>

<p>b) Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO a.F. i.V. m. Art. 83 Abs. 5 BayBO, sofern die STP-Satzung der Gemeinde die geforderten STP bis 30.09.2025 an die Höchstgrenze der GaStellV angepasst hat bzw. die Höchstgrenze bislang auch eingehalten wurde (dann gilt die STP-Satzung in Gänze, also auch evtl. Festsetzungen zur Beschaffenheit fort).</p> <p>c) Die Beschaffenheit der STP-Oberflächen beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 a /16 d BauGB. In diesem Fall ist unbedingt der städtebauliche Hintergrund dieser Regelung in der Begründung aufzunehmen. Andernfalls ist diese Festsetzung nicht zulässig bzw. tritt zum 01.10.2025 außer Kraft.</p>	
<p>3. Zu A 4.6.1 Kritisch beurteilen wir im Vollzug des Bebauungsplans, insbesondere im Freistellungsverfahren, die Wandhöhe von dem „modulierten Gelände“ zu messen. Einerseits führt eine Optionsmöglichkeit („bzw.“) bei der Festlegung der Höhen bei einer gerichtlichen Überprüfung zur Funktionslosigkeit der Festsetzung. Andererseits wird bei Aufschüttungen die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von grenznahen Tiefgaragenrampen nicht mehr gegeben sein, sofern die Wandhöhe entsprechend des Bebauungsplans inklusive der Aufschüttung ausgenutzt würde. Dies würde zu (noch vermeidbaren) aufwändigen bauaufsichtlichen Beseitigungsverfahren führen können. Wir bitten daher um Änderung bzw. Streichung der Worte „bzw. dem modellierten Gelände“.</p>	<p>Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass der Bezug nicht mehr differenziert, ob es sich um natürliches oder modelliertes Gelände handelt: Die Wandhöhe ist bergseitig ab der Oberkante Gelände zu messen.</p>
<p>4. Zu A 4.6.2 Diese Festsetzung ist rechtlich unzulässig. Eine Reduzierung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und auch nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO auf „0“ ist nicht möglich. Unstrittig und vom BayVGH entschieden ist, dass ein Grenzgebäude nicht nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1- Gebäude und einer als Teil des Gebäudes weitergeführte Außenwand als Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 - Bauteil aufgeteilt werden darf.</p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen.</p>

(Nach unserer Erfahrung ist es durchaus möglich, mit einer entsprechenden Abweichung von der Rampenneigung TG-Abfahrten auf einer Länge von 9 m zu organisieren.).	
5. Zu A 5.4 Sollen die Quergiebel mit der maximal zulässigen Wandhöhe nach A 2.5 ausgeführt werden?	In der nachfolgenden Festsetzung A 5.6 ist geregelt, dass Quergiebel die festgesetzte Wandhöhe um max. 1,5 m überschreiten dürfen.

AWISTA Starnberg, Schreiben vom 07.08.2025

Stellungnahme	Beschluss
Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxige 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).	Der Reiserbergweg weist nicht die erforderliche Breite und Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge auf. Bereits heute wird die Müllentsorgung so gelöst, dass die Anlieger ihre Mülltonnen an einer anfahrbaren Stelle platzieren.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.08.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Gegen eine maßvolle Nachverdichtung, wie im Begründungsteil beschrieben, haben wir jedoch keine Einwände.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p>	Die Hinweise sind allgemeiner Art und werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.

<p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p>	
<p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise sind allgemeiner Art und werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 14.08.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Der Hinweis 12 kann gestrichen werden, da die Begründung keine Hinweise zum Immissionsschutz enthält.</p>	<p>Der Hinweis ist zu streichen.</p>

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 18.08.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>1.) Veranlassung Die Gemeinde Tutzing verfolgt das städtebauliche Ziel, im Nordwesten des Hauptorts die Nachverdichtung neu zu regeln. Dabei soll insbesondere die zulässige Grundfläche vereinheitlicht und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1 a Abs. 2) entsprochen.</p>	Keine Abwägung erforderlich
<p>2.) Geltungsbereich Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Hauptorts Tutzing und westlich der Bahnstrecke München-Garmisch in einem reinen, relativ locker bebauten Wohngebiet.</p>	Keine Abwägung erforderlich
<p>3.) Abwasserentsorgung Der Abwasserverband Starnberger See betreibt das Abwasserentsorgungssystem 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>	Keine Abwägung erforderlich
<p>3.1.) Schmutzwasserbeseitigung Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46, „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband unterhält in folgenden Straßen Schmutzwasserkanäle (zum Teil nicht komplett durchgängig!): <ul style="list-style-type: none"> - Bockmayrstraße Fl.Nr. 259/4 - Reiserbergweg Fl.Nr. 270/6 - Teilweise Beiselestraße Fl. Nr. 272 Die Erschließung der bestehenden Bebauung ist schmutzwassertechnisch nicht</p>	Die Hinweise auf die nicht durchgängig gesicherte Erschließung durch den Abwasserzweckverband wird zur Kenntnis genommen. Die abwassertechnische Erschließung ist auf der Ebene der Bauantragsstellung nachzuweisen.

<p>durchgängig gesichert, da uns nicht alle eventuell erforderlichen Grunddienstbarkeiten vorliegen.</p> <p>Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!</p> <p>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</p> <p>Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	
<p>3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Der Abwasserverband unterhält in folgender Straße einen Niederschlagswasserkanal (nicht komplett durchgängig!):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Beiselestraße Fl. Nr. 272 <p>Da dem Abwasserverband Starnberger See zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei weitere verbindliche Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserrechte und / oder Durchlässigkeitsbeiwert) vorliegen ist eine weitere Beurteilung nicht möglich und die Niederschlagswassertechnische Erschließung insbesondere aus rechtlicher Sicht nicht gesichert.</p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen.</p> <p>Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ($k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$).</p> <p>Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hin-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beiselestraße liegt höher als die meisten Teile des Plangebietes. Insofern ist ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal praktisch nicht möglich bzw. nur für die an die Beiselestraße direkt angrenzenden Grundstücke möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Niederschlagswasserbeseitigung vom Bauherrn nachzuweisen.</p>

<p>weg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!</p> <p>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben – soweit notwendig- nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden. Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p>	
<p>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Schmutz- oder Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind unter Umständen empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p>	<p>siehe Begründung Punkt 8. Hinweise zur Umsetzung (Punkt 8.5.4) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall mit ei-</p>	<p>Siehe Begründung Punkt 8. Hinweise zur Umsetzung (Punkt 8.5.5) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Nachweise zu erbringen.</p>

<p>nem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenergeignis 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>6.) Ergänzung / Sonstiges In der Begründung unter Punkt 8.5.3 „Niederschlagswasser“, 1. Satz ...ggf. bietet sich hier eine Versickerung mit Notentlastung in den öffentlichen Kanal an... Der Abwasserverband Starnberger See lässt eine Notentlastung in den öffentlichen Kanal nicht zu. Diesen Satz bitte anpassen. Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satz zur Notentlastung durch öffentlichen Kanal wird in der Begründung gestrichen.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Eigentümer der Fl. Nr. 271/3 + 271/9, Schreiben vom 16.05.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>1. Bestandsbau und Baufenster (nördliches Baufenster auf Flurstück 271/3) Wir bitten darum, den aktuellen Bestand zu berücksichtigen. Das Baufenster sollte nach Osten so weit erweitert werden, dass der bestehende Baukörper vollständig innerhalb des Baufensters liegt.</p>	<p>Im Laufe des langwährenden Planverfahrens ist zwischenzeitlich eine Bebauung auf dem straßenseitigen Teil des Grundstücks bauaufsichtlich genehmigt worden. Der Baukörper liegt innerhalb des Baufensters des gültigen Bebauungsplanes und des geplanten Baufensters, der Erker mit Balkon ragen jedoch über die geänderte Baugrenze. Um dem genehmigten Bestand Rechnung zu tragen und da es sich nicht nur um einen untergeordneten eingeschossigen Erker handelt, wird das geplante Baufenster nach</p>

	Osten verschoben auf einen Abstand von 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze.
<p>2. Grundfläche (GR, nördliches Baufenster auf Flurstück 271/3) Die vorgesehene GR 140 deckt den aktuellen Bestand nicht ab. In der gemeindlichen Begründung wird unter Punkt 7.2 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ ausgeführt, dass die GR vom Bestand übernommen werden soll. Der aktuelle Bestand umfasst eine Grundfläche von 141 m² Wohnhaus sowie 13,26 m² Balkon. Wir bitten darum, diese Werte im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.</p>	Die GR wird entsprechend der Systematik der 5 m ² Schritte auf 145 m ² erhöht, um so die genehmigte Grundfläche vollständig zu erfassen.
<p>3. Südliches Baufenster – Positionierung zur östlichen Grenze (Flurstück 271/3) Beim südlichen Baufenster wäre es wünschenswert, die östliche Grenze näher an die Nachbargrenze zu verschieben. Dies würde ermöglichen, eine geplante Garage mit möglichst geringem Abstand zum Haupthaus zu platzieren. Da die Einfahrt ebenfalls an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen ist, ergibt sich die Position der Garage automatisch. Jede andere Lösung (z. B. längere Einfahrt, größere Garage oder zusätzlicher Weg zwischen Garage und Wohnhaus) würde zu unnötigen zusätzlichen versiegelten Flächen führen. Das aus unserer Sicht optimale Baufenster ist in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans auf Seite 30 und 31 (Datei <i>BPL-Nr-46-TB-10.1_3.Aend._Begrueundung.pdf</i>) dargestellt.</p>	<p>Versehentlich bestand eine Diskrepanz zwischen dem Planteil der Satzung und der Darstellung der Baugrenzen im Grünordnungsplan, der in diesem Punkt nicht aktuell war. Es ist städtebaulich ohne Weiteres vertretbar, die überbaubare Grundstücksfläche eher mittig im Grundstück anzuordnen. Der Anregung wird Rechnung getragen, indem das Baufenster auf einen Abstand von 5,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze verschoben wird. Damit liegt die westliche Baugrenze etwa so wie im derzeit noch gültigen Bebauungsplan.</p>
<p>4. Baufenster im Nachbargrundstück 271/11 (Auswirkungen auf Flurstück 271/9) Das geplante Baufenster im Grundstück 271/11 liegt sehr dicht an der Grenze zu 271/9. Dies führt zu einer unnötig erhöhten lokalen Baudichte und beeinträchtigt den Charakter der Bebauung. Wir regen daher an, das Baufenster weiter nach Osten zu verschieben.</p>	Die Lage des Baufensters geht noch darauf zurück, den früher vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Da dieser nicht mehr besteht, bestehen keine Bedenken, die überbaubare Grundstücksfläche mittig auf dem Grundstück anzuordnen. Der Anregung wird Rechnung getragen durch Verschiebung des Baufensters auf 10 m von der westlichen Grundstücksgrenze

<p>Dafür sprechen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Vermeidung von Bauclustern: Eine Verschiebung würde verhindern, dass an dieser Stelle ein unharmonischer Bebauungsschwerpunkt entsteht. o Bessere Erschließung: Die Zufahrt zum Grundstück 271/11 befindet sich ebenfalls an der östlichen Grenze. Mit einer weiter östlich gelegenen Baugrenze wäre ein sinnvoller Anschluss einer Garage möglich, ohne dass längere Zufahrten oder zusätzliche Wege erforderlich wären. Dies würde zudem unnötige zusätzliche Versiegelung vermeiden. 	
---	--

Ergänzungen der Bauverwaltung

Anpassung der Festsetzungen an die geänderten örtlichen Satzungen, hier Tutzingener Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung

	Beschluss
Textl. Fests. 4.1: Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz zu errichten.	Die Festsetzung kann entfallen.
Textl. Fests. 4.2: Vor Garagen ist ein Stauraum in einer Länge von mind. 5 m zu öff. Verkehrsflächen freizuhalten.	Die Festsetzung kann entfallen.
Textl. Fests. 4.3: Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen bis auf 50 cm an die Straßengrenze gebaut werden, wenn sichergestellt ist, dass die Sichtfelder auf öff. Straßen nicht eingeschränkt werden.	Die Festsetzung kann entfallen.
Textl. Fests. 4.4: Tore in Einfriedungen, durch die Garagen und Stellplätze zu erreichen sind, sowie Tiefgaragentore müssen vom Rand der öff. und priv. Verkehrsflächen mind. 5 m entfernt sein. Der Platz zwischen der Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig freigehalten und darf nicht durch Ketten, Planken oder ähnliches abgesperrt werden.	Die Festsetzung kann entfallen.
Textl. Fests. 4.6: Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.	Die Festsetzung kann entfallen.

<p>Textl. Fests. 4.6.2: An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 15 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat und im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,2 m.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt schon mangels Rechtsgrundlage, s. oben Abwägung LRA</p>
<p>Textl. Fests. 5.4: Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Für Schleppgauben und Quergiebel beträgt die Dachneigung mind. 8°.</p>	<p>Die Festsetzung kann entfallen.</p>
<p>Textl. Fests. 5.5: Dacheinschnitte sind unzulässig.</p>	<p>Die Festsetzung kann entfallen.</p>
<p>5.7 Quergiebel, Zwerchgiebel, Standgiebel und Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Je Gebäudelängsseite mit einer Gesamt-Ansichtsbreite bis zu 1/3 der Ansichtsbreite des Hauptbaukörpers, <input type="checkbox"/> Wand- und Firsthöhe mindestens 0,5 m unter der zulässigen Firsthöhe des Hauptbaukörpers, <input type="checkbox"/> Maximal 0,5 m gegenüber der Flucht des Hauptbaukörpers vorspringend. 	<p>Die Festsetzung kann teilweise entfallen. Es bleibt der dritte Spiegelstrich, der umformuliert wird zu einem Satz.</p>
<p>Textl. Fests. 5.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Die Oberkante der Solaranlage darf max. 0,2 m über der Oberkante der Dachhaut liegen.</p>	<p>Die Festsetzung kann entfallen.</p>
<p>Textl. Fests. 6.13 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m und einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten. Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden.</p>	<p>Die Festsetzung kann entfallen.</p>

Grünordnung

	Beschluss
Zu erhaltende Bäume außerhalb des Plangebietes	Eine bestehende Linde auf dem Grundstück Bockmayrstr. 16 an der Grenze zum Plangebiet ist abgängig. Der Baum wird nicht mehr als erhaltenswert dargestellt. Auch der zweite dort vorhandene Baum außerhalb des Plangebietes wird nur noch im Bestandsplan und der zugehörigen Tabelle aufgeführt.

Sonstiges

	Beschluss
Textl. Fests. 4.5: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünten Flachdächern sowie Satteldächern auszubilden. Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 3 m festgesetzt. Sie wird gemessen bergseitig vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Wand/Attika.	Die Zulässigkeit von Satteldächern wird ergänzt sowie der Bezugspunkt „bergseitig“.
Textl. Fests. 4.6.3: Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach, orientiert in Ramenneigung, mit extensiver Begrünung auszuführen. Es sind Tiefgaragentore einzubauen, die beim Öffnen und Schließen auch keine impulshaltigen Geräusche verursachen. Tiefgaragentore müssen mittels Funksteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm auszubilden.	Die Festsetzung wird um Satteldächer ergänzt. Die geräuscharme Ausführung der Tore, Abdeckungen und Regenrinnen ist zu streichen mangels Rechtsgrundlage.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Auch wenn die Tutzinger Ortsbau- Stellplatz- und Einfriedungssatzung die Mindestgröße für Baugrundstücke regelt, soll der Passus mit der Mindestgröße von Baugrundstücken (für die Errichtung von Einzelhäusern 600 m², für die Errichtung von Doppelhäusern 900 m²) in der Festsetzung A 2.9 aufgenommen werden.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

2. Da für Einhausung von Tiefgaragenrampen auch Satteldächer erlaubt sind, ist bei der Festsetzung A 4.6.1 zur Wandhöhe der Passus „...bis zur Attika.“ zu streichen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

3. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ „Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße“, Teilbebauungsplan Nr. 10.1 mit Begründung in der Fassung vom 21. Oktober 2025 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4	Bauvoranfrage zum Einbau von Dachgauben in das bestehende Gebäude, Fl. Nr. 231/31, Gemarkung Tutzing, Haydnstraße 11
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss signalisiert dem Bauwerber im Falle der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung eine Zustimmung für den Einbau der beantragten SchlepPGAuben und für die Kellerschächte sowie die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen I. 2.2.6 (Dachaufbauten) und I. 2.3.1 (Baugrenze für Kellerschächte).

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 5	Voranfrage zur Errichtung eines Einfriedungszaunes aus Solarmodulen als Pilotprojekt; Fl. Nr. 467/4, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 7
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss spricht sich gegen das Vorhaben aus. Die flächigen und massiven Solarmodule wirken als geschlossene Wand. Dies ist aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert. Die Einfriedungen sind offen zu gestalten, um einer Abschottung der Flurstücke entgegenzuwirken. Dies gilt als grundsätzliche Vorgabe, unbeachtlich der Materialität. Die Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung steht dem Projekt mit ihren Vorgaben entgegen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 6 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 17:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.