



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.11.2025
Beginn: 17:03 Uhr
Ende: 18:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer Bis 18:50 Uhr
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Referenten

Katrin Feuerstein, Planungsverband zu TOP 4 öffentlicher Teil von 17:20 Uhr bis 17:45 Uhr
Victoria Salazar, Planungsverband zu TOP 3 öffentlicher Teil von 17:05 Uhr bis 17:25 Uhr

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg, GRM

Verwaltung

Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2025/6096 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2025/6097 |
| 3 | Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbebauungsplan 3.1, Billigung, Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | 2025/6080 |
| 4 | Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung | 2025/972 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Neubaus als Anbau an ein Einfamilienhaus, Fl. Nr. 1492/4, Gemarkung Traubing, Baderbichl 1 | 2025/6091 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Wohnraumerweiterung und Balkonerweiterung, Errichtung eines Wintergartens, Windfangs und Außentreppe, Fl. Nr. 289, Gemarkung Tutzing, Neustätterstraße 10c | 2025/6092 |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Fl. Nr. 1576/1, Gemarkung Tutzing, Nelkenweg | 2025/6093 |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 254/6, Gemarkung Tutzing, Höhenrain 6 | 2025/6094 |
| 9 | Antrag auf Baugenehmigung für die Energetische Sanierung und den Anbau an ein Bestandsgebäude, Fl. Nr. 416/1, Gemarkung Tutzing, Barbaraweg 13 | 2025/6095 |
| 10 | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Campingplatzes in Obertraubing, Fl. Nrn. 1165, 1166, 1167 und 1170, Gemarkung Tutzing | 2025/6101 |
| 11 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2025/6098 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:03 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 21. Oktober 2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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 21. Oktober 2025 kein Beschluss gefasst wurde, der zur Veröffentlichung geeignet ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbebauungsplan 3.1, Billigung, Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat erklärt den Beschluss und die Abwägung vom 11.03.2014 für unwirksam.

Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbebauungsplan 3.1 inkl. angepassten Geltungsbereich samt Begründung in der Fassung vom 02.12.2025

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

Der Gemeinderat überträgt das gesamte Verfahren einschließlich des Satzungsbeschlusses an den Bau- und Ortsplanungsausschuss.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 29. April 2025, wurden in der Zeit vom 16. Mai 2025 bis einschließlich 16. Juni 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:

- Staatliches Bauamt Weilheim, keine Rückmeldung
- Vodafone GmbH, keine Rückmeldung
- T-Mobile Deutschland, keine Rückmeldung
- Telefonica & E-Plus Germany GmbH & Co. OHG, keine Rückmeldung

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

- Gemeinde Tutzing, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 19.05.2025
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 21.05.2025
- Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 27.05.2025
- Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 27.05.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.06.2025

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben vom 16.05.2025**

Stellungnahme	Beschluss
Die Untere Wasserbehörde wendet hiergegen ein, dass die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Bebauungsplangebiet nicht hinreichend gesichert ist.	Kenntnisnahme
In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Versickerung von Niederschlagswasser eingegangen, dann jedoch festgestellt, dass der Untergrund nicht sickertauglich ist.	Kenntnisnahme
Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Canzler GmbH vom 28.11.2024 sieht die Rückhal-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Erläuterungsbericht Niederschlagsbeseitigungs-

<p>tung von Niederschlagswasser vor, verweist aber auf fehlende Aussagen hinsichtlich Drosselabflussstellen und Rückhalteanlagen. Ebenfalls unklar ist die Ableitung/Entsorgung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers.</p>	<p>konzept vom 13.06.2025 (angepasst 12.09.2025) wurde durch das Büro Canzler GmbH überarbeitet.</p> <p>Es kommt zu folgenden Änderungen:</p> <p>Festsetzungen:</p> <p>Hinweis 15 wird wie folgt umformuliert:</p> <p><i>Aufgrund der vorherrschenden Bodensituation ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Nach Abstimmung mit dem LRA Starnberg, Abteilung Wasserrecht und dem Abwasserverband Starnberger See wird das Niederschlagswasser wie die vorherigen Bestandsgebäude über den öffentlichen Regenwasserkanal des AVZB Starnberger See dem Erlenberggraben zugeführt. Hierbei werden die Vorgaben zur Einleitung in oberirdische Gewässer (Bach/Fluss/See) unter Berücksichtigung des DWA-M 153 zur Vorreinigung und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TREN OG eingehalten. Die freigegebene Einleitmenge betrifft 3 l/s je Baufeld, also 2 Einleitstellen mit je 3 l/s.</i></p> <p>Begründung:</p> <p>6.5 wird wie folgendes ergänzt:</p> <p><i>Aufgrund der vorherrschenden Bodensituation ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Nach Abstimmung mit dem LRA Starnberg, Abteilung Wasserrecht und dem Abwasserverband Starnberger See wird das Niederschlagswasser wie die vorherigen Bestandsgebäude über den öffentlichen Regenwasserkanal des AVZB Starnberger See dem Erlenberggraben zugeführt. Hierbei werden die Vorgaben zur Einleitung in oberirdische Gewässer (Bach/Fluss/See) unter Berücksichtigung des DWA-M 153 zur Vorreinigung und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TREN OG eingehalten. Die freigegebene Einleitmenge betrifft 3 l/s je Baufeld, also 2 Einleitstellen mit je 3 l/s.</i></p>
<p>Wir bitten um Abklärung der Niederschlagswasserbeseitigung vor Satzungserlass in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Erläuterungsbericht Niederschlagsbeseitigungskonzept vom 13.06.2025 (angepasst 12.09.2025) wurde in Abstimmung mit der Stelle Wasserrecht des Landratsamtes Starnberg und des Abwasserverbandes durch das Büro Canzler GmbH überarbeitet.</p>

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.05.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	
<p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</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>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</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>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</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 Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 20.05.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>zu o.g. Vorhaben kann zum aktuellen Zeitpunkt kein Einverständnis des Wasserwirtschaftsamtes erteilt werden.</p> <p>Wie bereits durch die Kollegen des Landratsamtes dargelegt, ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers nicht gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Erläuterungsbericht Niederschlagsbeseitigungskonzept vom 10.06.2025 wurde in Abstimmung mit der Stelle Wasserrecht des Landratsamtes Starnberg und des Abwasserverbandes durch das Büro Canzler GmbH überarbeitet.</p>

<p>Die Antragsunterlagen enthalten zum Teil widersprüchliche Aussagen, das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist unvollständig, weitere wesentliche Gutachten und Untersuchungen zur Starkregenthematik fehlen in Gänze. Für ein Abstimmungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Erläuterungsbericht Niederschlagsbeseitigungskonzept vom 13.06.2025 (angepasst 12.09.2025) wurde in Abstimmung mit der Stelle Wasserrecht des Landratsamtes Starnberg und des Abwasserverbandes durch das Büro Canzler GmbH überarbeitet.</p> <p>Ein Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vom 24.10.2025 wurde durch das Büro Grundbaulabor München GmbH erstellt. Es kommt zu folgenden Ergänzungen:</p> <p>Begründung: Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird als Anlage hinzugefügt. Punkt 3.6 wird wie folgt ergänzt: <i>„Des Weiteren liegt ein Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vom Grundbaulabor München vom 24.10.2025 vor (siehe Anlage). Der Überflutungsnachweis erfolgt wegen der kritischen Gelände- und Bebauungssituation auf Basis eines 100jährigen Regenereignisses. Die Rückhaltevolumen werden separat für das Baufeld Gebäude 1+2 und das Baufeld Gebäude 3 berechnet. Es muss eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden.“</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

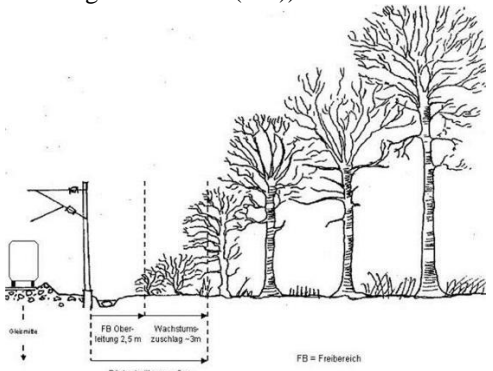
Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p><u>Zu Teil A – Festsetzungen</u> 7.9. Bitte noch Zeitpunkt festlegen, wann die Nachpflanzung nach Ausfall erfolgen muss.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzung 7.9 wurde wie folgt ergänzt: <i>„Nachpflanzungen müssen in der darauffolgenden Vegetationsperiode erfolgen.“</i></p>
<p>Bitte Baumkataster mit Darstellung im Plan überprüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Es kommt zu folgenden Änderungen: Festsetzungen: 7.5 wird wie folgt umformuliert: <i>„Gehölz zu erhalten – Beschreibung im Baumkataster“</i> 7.9 <i>Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen in der darauffolgenden Vegetationsperiode erfolgen.</i></p> <p>Hinweise: 8 und 9: Das Wort „kartiert“ wird jeweils gestrichen. 11.2: Entsprechend der neuen Erkenntnisse wird das Baumkataster überarbeitet und angepasst.</p>

Deutsche bahne AG, Schreiben vom 04.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>In der erschütterungstechnischen Untersuchung (Müller-BBM vom 28.04.2025) waren nur Informationen zu den Erschütterungen, die von der Bahnstrecke ausgehen, zu finden. Jedoch sind keine Angaben zu den eventuell durch die Bauarbeiten erzeugten Erschütterungen, die Auswirkungen auf die Bahnanlagen haben könnten (z. B. Rammarbeiten für Spundwände, Baugrubensicherung, etc.) enthalten. Auch diese Angaben müssen in den Projektfortschritt einfließen und beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt. Die Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanuntersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Erschütterungen untersucht. Eine Baulärmuntersuchung ist nicht Teil einer Bebauungsplanuntersuchung. Falls im Rahmen der Baugenehmigung eine solche Untersuchung notwendig ist, kann diese zu diesem Zeitpunkt gerne gesondert durchgeführt werden.</p>
<p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden, jegliche Beleuchtungen sowie die Gebäude selbst sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gem. Festsetzung A 5.5. dürfen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie nur mit einem geringen Abstand zur Dachhaut aufgebracht werden.</p> <p>Der Hinweis zur Vermeidung von Blendwirkung wird in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt. Der Bauherr wird entspr. informiert.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>
<p>Die Signalsicht auf entsprechende Signale darf weder während Baumaßnahmen noch im Endzustand von errichteten Gebäuden behindert oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung unter Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>

	<p>Der Abstand der Gleisanlagen zur geplanten Bebauung (Mehrfamilienhäuser) beträgt ca. 26 m bis 42 m. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>
<p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p> <p>Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.</p> <p>Die Forderungen, welche in der geotechnischen Voruntersuchung aus dem 2021 (Grundlabor München vom 10.06.2021) genannt werden, müssen weiterhin beachtet werden und mit dem Bahnhofmanagement München abgestimmt und erörtert werden.</p> <p>Explizit wird auf folgende Stellen aus dem geotechnischen Gutachten verwiesen:</p> <p><i>Seite 18:</i></p> <p><i>„Bei unterschiedlichen Gründungstiefen von benachbarten Fundamenten ist darauf zu achten, dass die Fundamentapfeiler nicht steiler als unter 35° erfolgen, wenn nicht die Spannungen von höher liegenden Gründungskörpern auf tiefer liegende Bauteile berücksichtigt werden.“</i></p> <p><i>Seite 22:</i></p> <p><i>„Wird die Baugrube im frei geböschten Zustand steiler als 45° oder tiefer als 5,0 m erstellt, ist der rechnerische Nachweis der Standsicherheit nach DIN 4084 zu erbringen.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Die Vorgaben werden entspr. In der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>
<p>Für den Bereich des Östlichen Bahnsteig, Richtung München, ist ein Beweissicherungsverfahren durch einen unabhängigen Gutachter notwendig.</p> <p>Hierzu ist die DB InfraGO AG, Geschäftsbereich Personenbahnhöfe, Herr Blankenburg, michael.blankenburg@deutschebahn.com und Herr Stein-</p>	<p>Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>

<p>hauer, andreas.steinbauer@deutschebahn.com, einzuladen.</p> <p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p> <p>Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Bauleitplanung verlaufen Kabel der Leit- und Sicherungstechnik. Die Lage der Kabel kann dem beige-fügten Kabellageplan entnommen werden. Zu diesen Anlagen ist zwingend ein Schutzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein.</p>	
<p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze (s.u.)).</p>  <p>Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt. Die Hinweise werden entspr. an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Die geplante Bepflanzung ist so weit von den Gleistrassen entfernt, dass die Bäume nicht auf die Gleise fallen können. Der Gehölzstreifen östlich der Bahngleise liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplanes.</p>
<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Der Planung liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu Grunde, das anfallendes Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken sammelt und über bestehende Kanäle einleitet. Auch aufgrund der bestehenden Topografie kann eine Entwässerung auf Bahngrund ausgeschlossen werden.</p>

<p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p>	<p>Die Hinweise werden vorsorglich in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p>
<p><u>Immobilienrelevante Belange:</u> Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.</p>	<p>Die angeordneten Abstandsflächen entsprechen den Vorgaben der BayBO.</p> <p>Der Abstand von Bahnanlagen zur geplanten Bebauung liegt deutlich über 5 m, so dass ein Brandüberschlag ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen werden die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz (z.B. Flächen für die Feuerwehr) im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. In der Ausführungsplanung sind alle weiteren Vorgaben zum Brandschutz einzuhalten.</p>
<p><u>Hinweise für Bauten nahe der Bahn</u> Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunter-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter dem Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung ergänzt.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der bitte um Berücksichtigung.</p>

<p>hängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p>	
<p><u>Schlussbemerkungen</u> Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 06.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Wir gehen davon aus, dass die drei Gebäude im Freistellungsverfahren eingereicht werden, da die Zuordnung der GR nach A 2.2, A 2.3, A 2.4 anscheinend alle Baukörper insgesamt umfasst und das Nachrechnen dieser Werte bei zeitlich versetzter Antragsstellung und einer evtl. ungleichen Verteilung problematisch ist (erste können sich zu Lasten der nachfolgenden Anträge mehr GR nehmen).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt ist kein Freistellungsverfahren möglich.</p> <p>Die Festsetzungen sind für jeden Bauraum eindeutig zugeordnet (Nutzungsschablonen).</p> <p>Es steht dem Antragsteller frei, ob er mehrere oder eine Baugenehmigung einreicht. Da die Gebäude jedoch in einem engen Nutzungszusammenhang stehen, wird davon ausgegangen, dass eine Baugenehmigung eingereicht wird.</p>
<p>Welche Bedeutung hat dann das Planzeichen A 1.2, das für die Abgrenzung der Haupt-GR überflüssig ist, da sich diese nur auf die Bauräume (erkennbare Einheit) bezieht und die Überschreitungsmöglichkeit sich dagegen auf alle Grundstücke bezieht (Haus 2 hat keine Fläche für STP; siehe auch A 4.5)? Darüber hinaus liefere die Überschreitungsmöglichkeit nach A 2.4, 1. Aufzählungszeichen sonst ins Leere.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen, städtebaulichen Anforderungen, die sich aus der Grundstücksgröße, -lage und -zuschnitt ergeben, wurde eine Differenzierung der jeweils zulässigen Grundfläche (A 2.1 und A 2.7) bezogen auf den Bauraum und der Gesamt-GRZ (A 2.2, A 2.3, A 2.4) bezogen auf das jeweilige Grundstück festgesetzt.</p> <p>So handelt es sich bei den Fl. Nrn. 613/14, 613/24, 613/13 und 613/2 um Einzelgrundstücke, welche mit mehreren Einzelgebäuden (Baufenster) überplant sind, die jedoch für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wiederum in einem funktionellen Nutzungszusammenhang (Tiefgarage) stehen. Eine detaillierte Erläuterung zu den Festsetzungen der Gesamtversiegelung (siehe Festsetzungen A 2.2, A 2.3 und A 2.4) ist in der Begründung dokumentiert und durch die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen mittels Perlschurlinie (A 1.2) eindeutig geregelt.</p> <p>Das Planzeichen A 1.2 bezieht sich auf das Maß der unterschiedlichen Festsetzungen.</p> <p>Die Festsetzung wird folgendermaßen klargestellt und ergänzt:</p> <p><i>Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 und Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe gemäß 2.7</i></p> <p>Die weiteren Festsetzungen beziehen sich auf alle Grundstücke.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt überarbeitet:</p> <p><i>Die gesamte zugelassene Wohnanlage wird vom Verband Wohnen im Landkreis Starnberg als preisgebundener Mietwohnungsbau umgesetzt. Die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit für den gesamten B-</i></p>


	<p><i>Planumgriff ermöglicht es die genannten Anlagen gemeinschaftlich über die Baufeldgrenzen hinweg zu errichten und ermöglichen damit eine kostengünstigere Realisierung.</i></p> <p>Grundstückseigentümer im Planungsumgriff sind die Gemeinde und der Verband Wohnen. Das Rechtsverhältnis der Beteiligten wird durch die Verbandsatzung einerseits und die beabsichtigten Erbbaurechtsverträge geregelt. Daher besteht die Gefahr eines sog. Windhundrennens um die GR allenfalls abstrakt.</p>
<p>Zu A 3.5: Die gesetzliche Definition zur Überschreitung der Baugrenzen ist in § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO geregelt. Es ist der Gemeinde nicht erlaubt, diese gesetzliche Regelung durch Festsetzungen zu verändern. Wir raten auch davon ab, diesbezüglich Ausnahmen festzusetzen, da ansonsten das Freistellungsverfahren nicht mehr möglich wäre.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überschreitung für Vordächer ist nicht mehr notwendig, allerdings wird eine Überschreitung für Terrassen festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung 3.5 wird folgendermaßen geändert:</p> <p><i>3.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassen um bis zu 3,0 m in der Tiefe und 8,0 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss jedoch mind. 2 m betragen.</i></p> <p>Der Punkt 6.2 der Begründung wird folgendermaßen geändert:</p> <p><i>Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch den Bau von Terrassen überschritten werden.</i></p> <p>Ein Freistellungsverfahren ist durch den einfachen Bebauungsplan nicht möglich.</p>
<p>Zu A 3.5 (Terrassen): Diese Festsetzung ist unseres Erachtens entbehrlich (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).</p>	<p>Die Festsetzung 3.6 wird gestrichen.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung 3.5 wird folgendermaßen geändert:</p> <p><i>3.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassen um bis zu 3,0 m in der Tiefe und 8,0 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss jedoch mind. 2 m betragen.</i></p>
<p>Zu A 3.7: Wir raten dringend, den Geltungsbereich aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung zu entlassen, da diese die erhöhten Abstandsflächen mit dem Wohnfrieden und der Ortsgestaltung begründet. Es würde die Satzung unterlaufen, wenn an anderer Stelle über § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein anderes H festgesetzt würde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 3 der Abstandsflächensatzung bleiben in Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen unberührt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden innerhalb des Bebauungsplans geregelt. Die Abstandsflächensatzung ist hiervon nicht betroffen. Außerhalb des B-Plan-Umgriffs werden die Abstandsflächen der BayBO</p>

	<p>eingehalten, sodass der Nachbarschutz ausreichend gewahrt ist.</p> <p>Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:</p> <p><i>3.7 Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde i. d. F. vom 01. Februar 2021 mit 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m festgesetzt, soweit sich durch die Festsetzung der Baulinie gemäß A 3.3 keine andere Abstandsfläche ergibt.</i></p>
<p>Zu A 4.2: Hierzu ist uns keine Rechtsgrundlage ersichtlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Tutzing hat die Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung erlassen, welche die neue Rechtsgrundlage bildet. Diese wird in den Hinweisen erwähnt. Die Festsetzung 4.1 entfällt. Die Anzahl der Stellplätze entspricht nun der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung sowie der Stellplatzrichtlinie des Freistaat Bayerns. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Da die Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Gemeinde Tutzing heranzuziehen ist, ist das Mobilitätskonzept nicht mehr notwendig. Die Festsetzung 4.2 entfällt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Zu A 4.3: Es macht wenig Sinn, Fahrradstellplätze auf die Wohnfläche zu beziehen. Von Seiten des Landratsamtes bestehen keine Personalressourcen solche Festsetzungen im Vollzug zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist der Gemeinde wichtig Fahrradstellplätze zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzung A 4.3 (jetzt 4.2) wird folgendermaßen geändert:</p> <p><i>4.2 A Als Bedarf an notwendigen Fahrrad-Stellplätzen (FSt) werden 2 FSt / Wohnung festgesetzt.</i></p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 6.3 folgendermaßen geändert:</p> <p><i>Es sind 2 Fahrrad-Stellplätze pro Wohnung zu erstellen, um den Bedarf an notwendigen Fahrrad-Stellplätzen zu erfüllen.</i></p> <p>Da sich die rechtliche Grundlage für die Bemessung der nachzuweisenden Stellplätze ändert / geändert hat ist das Mobilitätskonzept als Anlage zur Begründung nicht mehr notwendig und wird gestrichen. Die Erläuterungen dazu unter Punkt 6.3 werden ebenfalls gestrichen.</p>
<p>Zu A 5.5: Wir empfehlen, diese Festsetzung zu streichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>An der Festsetzung wird unverändert festgehalten.</p>

AWISTA-Starnberg, Schreiben vom 13.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung), hier an der Niederebersdorfer Straße.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 13.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.06.25 teilen wir mit, daß mit den Planungen zu BPL Nr. 99 "Schönmoosweg" Einverständnis besteht. Bestehende Erdgasleitungen wurden im Zuge der Gebäuderückbauten abgetrennt. Allerdings befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein Provisorium. Anbei dazu unser Bestandsplan (s.u.). Wir bitten um Beachtung.</p> 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der Bestandsplan wird in der Begründung unter Kapitel 3.2 Erschließung ergänzt.</p>

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 16.06.2025

Stellungnahme	Beschluss

<p>3.1 Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Der Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.</p> <p>Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserleitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält einen Schmutzwasserkanal, in dem Planungsgebiet der in den öffentlichen Bereich oder im öffentlichen Bereich, Niederebersdorfer Straße und Sudetendeutsche Straße, umverlegt werden muss.</p> <p>Bei Flurstück 613/2 besteht ein Gestattungsvertrag zwischen dem Abwasserverband Starnberger See, der Gemeinde Tutzing und dem Verband Wohnen. Nach §4 des Vertrages tragen die Gemeinde Tutzing und der Verband Wohnen (Erbbauberechtigte) die Kosten für die Verlegung als Gesamtschuldner.</p> <p>Die Kosten für die Neuverlegung des Schmutzwasserkanals in der Niederebersdorfer Straße auf Höhe Flurstücksnummer 613/13 und 613/14 trägt der Abwasserverband Starnberger See, da nach unserer Aktenlage keine Grunddienstbarkeit zugunsten des AV vorliegt. Die Kosten für die Neuverlegung des Schmutzwasserkanals auf Höhe Flurstücksnummer 613/24 trägt die Gemeinde Tutzing. Hier greift der Gestattungsvertrag zwischen AV und Gemeinde Tutzing zur Übertragungsvereinbarung der Kanalisation.</p> <p>Über den Ringkanal wird das Schmutzwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Schmutzwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Wurm) sicherstellt.</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch, nach Vorlage der Leitungsrechte, falls nötig, als gegeben.</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>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.</p> <p>Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung aufgenommen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p>	
<p>3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält einen Niederschlagswasserkanal, in dem Planungsgebiet der im öffentlichen Bereich der Sudetendeutsche Straße umverlegt werden muss.</p> <p>Bei Flurstück 613/2 besteht ein Gestattungsvertrag zwischen dem Abwasserverband Starnberger See, der Gemeinde Tutzing und dem Verband Wohnen. Nach §4 des Vertrages tragen die Gemeinde Tutzing und der Verband Wohnen (Erbbauberechtigte) die Kosten für die Verlegung als Gesamtschuldner.</p> <p>Durch die Verlegung des Niederschlagswasserkanals in den späteren Geh- und Radweg bei Haus 3 erfolgt auch eine Verlegung der Einleitstelle in den Erlenberggraben als Gewässer III. Ordnung. Der Abwasserverband muss deshalb ein wasserrechtliches Verfahren für die Niederschlagswasserbeseitigung einleiten. Der Genehmigungszeitraum beläuft sich üblicherweise auf 6 Monate ab Einreichung des Antrages.</p> <p>Baldmöglichst sollte deshalb der genaue Umfang des Straßenbaus geklärt werden, um den Planungsprozess für die Kanalverlegung voranzutreiben und die Genehmigung einzuholen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Auflagen aus dem wasserrechtlichen Verfahren zu Verzögerungen und einer Anpassung der Planung führen kann.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung im Einzelnen:</p> <p>Haus 1 und Haus 2: Ein Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Niederebersdorfer Straße ist mit einer gemeinsamen maximalen Einleitmenge von 3 l/s möglich. Grund für die Einleitbeschränkung ist der geringe Querschnitt des öffentlichen Niederschlagswasserkanals. Aufgrund der unklaren Straßenplanung wird derzeit keine Erneuerung und Vergrößerung des Kanalstrang vorgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Niederschlagswasserkanal Mitte Flurstück 613/24 endet. Für Haus 1 müsste durch den Vorhabensträger (Verband Wohnen) eine Kanalverlängerung beantragt werden. Alternativ dazu ist zu prüfen, ob die Entwässerung von Haus 1 auf Haus 2 angeschlossen werden kann. Gemäß den Informationen des Ingenieurbüro Canzler ist eine gemeinsame Entwässerung der Gebäude über einen Hausanschluss vorgesehen. Eine Kanalverlängerung scheint damit nicht erforderlich zu sein.</p> <p>Haus 3:</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter Kapitel 6.5 Oberflächenwasserbeseitigung ergänzt.</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der bitte um Berücksichtigung.</p>

<p>Haus 3 kann mit 3 l/s an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Sudetendeutschen Straße angeschlossen werden.</p> <p>Am 12.06.2025 erfolgte hinsichtlich der Drosselmenge eine Abstimmung zwischen Abwasserverband Starnberger See und dem Ingenieurbüro Canzler statt. Die hier genannten Einleitmengen wurden dem Abwasserverband bestätigt.</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch gegeben.</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>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 mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.</p> <p>Deren Einleitung in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p> <p>Zu Nr. 15 und 16: Der Hinweis sollte in der Festsetzung zu den Nummern 15 und 16 aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Hinweise werden in der Satzung unter Hinweis Punkt 15 und in der Begründung unter Kapitel 3.6.2 Hang- und Schichtenwasser ergänzt.</p>
<p>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</p> <p>Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Ein Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vom 24.10.2025 wurde durch das Büro Grundbaulabor München GmbH erstellt.</p>

<p>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.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>Für die Bauleitplanung empfehlen wir die „Hinweis-karte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU Bayern zu beachten.</p> <p>Zu Nr. 17 – Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen In den Festsetzungen wird eine Schutzvorkehrung gegen eindringendes Abwasser aus der Kanalisation mittels Rückschlagklappe vorgeschlagen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß EWS des Abwasserverbandes Rückschlag-klappen nicht zugelassen sind. Der Einbau einer Hebeanlage bietet dagegen einen wirklichen und dauerhaften Rückstauschutz.</p>	<p>Es kommt zu folgenden Ergänzungen:</p> <p>Begründung: Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird als Anlage hinzugefügt. Punkt 3.6 wird wie folgt ergänzt: <i>„Des Weiteren liegt ein Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vom Grundbaulabor München vom 24.10.2025 vor (siehe Anlage). Der Überflutungsnachweis erfolgt wegen der kritischen Gelände- und Bebauungssituation auf Basis eines 100jährigen Regenereignisses. Die Rückhaltevolumen werden separat für das Baufeld Gebäude 1+2 und das Baufeld Gebäude 3 berechnet. Es muss eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden.“</i></p> <p>In der Satzung wird in Punkt 17 der Hinweise das Wort „Rückschlagklappen“ gestrichen.</p>
<p>6.) Ergänzung / Sonstiges</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Die Hinweise werden in der Begründung unter Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung aufgenommen.</p>
<p>7.) Oberflächenabfluss außerhalb des Bebauungsplangebietes</p> <p>Von den Flurstücksnummern 613/25 sowie 611/2 (Gemarkung Tutzing) läuft Niederschlagswasser / Oberflächenabfluss und vermutlich auch ein Teil der Entwässerung des Bahndammes durch das Bebauungsplangebiet über Flurstück 613/24, 613 und im weiteren Verlauf durch Privatgrundstücke bis zum</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Thematik sowie entsprechende Lösungsansätze werden in enger Abstimmung zwischen dem Verband Wohnen, dem Abwasserverband Starnberg und der Gemeinde Tutzing erarbeitet und im Rahmen der Bauausführung umgesetzt.</p>

Erlenberggraben. Durch die Errichtung der Gebäude 1 und 2 mit gemeinsamer Tiefgarage wird die verrohrte Ableitung unterbrochen. Derzeit besteht für dieses Problem keine Lösung.

Der Abwasserverband schlägt deshalb die Errichtung einer Geländemulde auf Flurstück 613/25 sowie eine Unterquerung des Schönmoosweges mittels Rohrleitung (Flur 611/2) und eine offene Durchleitung in Form eines Grabens über Flur 613/24 vor. Ein Anschluss an das Niederschlagswassernetz des Abwasserverbandes in der Nederebersdorfer Straße sorgt für die weitere Ableitung der Wässer in den Erlenberggraben.

Die Bau- und Unterhaltspflicht würde nach unserem Verständnis bei der Gemeinde Tutzing liegen. Zugunsten der Gemeinde Tutzing ist ein Leitungsrecht als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Unseren Vorschlag haben wir in beigefügter Skizze dargestellt. (s.u.)

Blau: Muldenfläche zur Rückhaltung und Sammlung des Niederschlagswassers sowie Oberflächenabfluss. Die Muldenausbildung ist hinsichtlich der Gestaltung und der Verkehrssicherheit (maximal 35 cm Einstautiefe) mit der Gemeinde Tutzing abzustimmen.

Lila: Rohrleitung mit minimaler Überdeckung unter dem Schönmoosweg.

Grün: offener Graben zur Überquerung der Tiefgaragendecke und als gestalterisches Element. Einlaufbauwerk (Rohranfang) für Anschluss an den Niederschlagswasserkanal in der Nederebersdorfer Straße. Alternativ zum offenen Graben kann eine Rohrleitung mit minimaler Überdeckung zwischen Geländeoberkante und Tiefgaragenoberkante geprüft werden.

Als Rohrmaterial empfehlen wir aufgrund einer geringen Überdeckung Fa. Funke PVC-U HS SN16 (Hochlastrohr).



**Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.06.2025
(Eingang 16.06.2025)**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Aus den Festsetzungen geht nicht hervor, dass die Tiefgaragenrampen einzuhausen sind. In Festsetzung A 4.8 sollte vor dem letzten Satz daher folgender Satz eingefügt werden: „Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.“ In Nr. 6.3 der Begründung ist der letzte Satz so umzuformulieren, dass klar wird, dass Tiefgaragenrampen einzuhausen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM Industry Solutions GmbH wurde überarbeitet und dahingehend klargestellt.</p> <p>Die Festsetzung 8.4 wird wie folgt geändert:</p> <p><i>„Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Decken und Seitenwände der eingehaus-ten Rampen Einfahrten zu den Tiefgaragen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich schall-absorbierend auszuführen (Absorptionsgrad α Mittelwert $\geq 0,60$). Garagentore müssen, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).“</i></p> <p>Die Begründung wird unter 6.3 folgendermaßen geändert:</p> <p><i>Einhausungen von Tiefgaragenrampen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</i></p>
<p>In Festsetzung A 8.2 empfehlen wir den Passus „Wohn- und Aufenthaltsräume“ durch „schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ zu ersetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Die Festsetzung A 8.2 wird wie folgt geändert:</p> <p><i>„An den gemäß A 8.1 gekennzeichneten Fassaden sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die Vorgaben der DIN 4109-1:2018 zur aus-reichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm zu berücksichtigen.“</i></p>
<p>In Nr. 6.8.2 der Begründung sollte noch die erschütterungstechnische Untersuchung von Müller-BBM vom 28.03.2024 aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Punkt 6.8.2 der Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>Zu dem Bebauungsplan liegt eine Erschütterungstechnische Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH vor (Bericht Nr. M179830/01 v. 28.03.2024).</i></p>
<p>In Nr. 6.8.3 der Begründung ist der Passus „Immissionsrichtwerte der 24. BImSchV“ durch „Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden“ zu ersetzen. Grund: Das Bayerische Landesamt für Umwelt empfiehlt zur Beurteilung der sekundären Luftschallimmissionen die Anwendung der Immissionsrichtwerte „innen“</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Punkt 6.8.3 der Begründung wird wie folgt geändert:</p> <p><i>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden können ebenfalls auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Es sind</i></p>

<p>der TA Lärm. Darüber hinaus sind in der 24. BImSchV keine Immissionsrichtwerte genannt; diese bezieht sich auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.</p>	<p><i>keine Maßnahmen zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen notwendig.</i></p>
<p>Hinweis zum Baulärm:</p> <p>Es handelt sich um ein großräumiges Bauprojekt, was mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden ist. Zudem müssen weitreichende Abbrucharbeiten durchgeführt werden. Auch diese sind i.d.R. mit erheblichem Lärm verbunden.</p> <p>Der Bauherr ist als „Zustandsstörer“ dafür verantwortlich, dass ausgehend von seiner Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen – und hierzu zählt der Baulärm - verhindert werden, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind regelmäßig zu unterstellen, wenn die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) eingehalten werden.</p> <p>Konkrete Ausführungen zum Thema Baulärm können unter baulaermportal.de dem Merkblatt „Baulärm“ entnommen werden.</p> <p>Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur benachbarten Wohnbebauung und der lärmintensiven Abbruch- und Baumaßnahmen sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm nicht auszuschließen. Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass bei Beschwerden aus der Nachbarschaft häufig mit einer Einstellung der Baumaßnahmen bis zur konkreten Sachverhaltsklärung zu rechnen ist.</p> <p>Um eine Einstellung der Baumaßnahmen und die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen zu vermeiden, wird daher dringend empfohlen, bereits vor Beginn der Baumaßnahmen (inkl. Abbrucharbeiten) seitens des Bauherren ein Konzept erarbeiten zu lassen, wie die Anforderungen der AVV Baulärm eingehalten werden können und dieses im Rahmen einer Baulärmprognose durch einen Fachgutachter nachvollziehbar darlegen zu lassen.</p> <p>Der Gemeinde wird nahegelegt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bauherr erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Mitglieder der WEG Schönmoosweg 11, Schreiben vom 03.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
----------------------	------------------

<p>Hiermit legen wir, die Mitglieder der Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) Schönmoosweg 11, als unmittelbar betroffene Nachbarn Einspruch gegen den o.g. Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf die geplante Bebauung von Haus 2 und 3. Unser Einspruch stützt sich auf folgende Punkte:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Fehlerhafte baurechtliche Grundlage und unzulässige Einmessung</p> <p>Die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist rechtlich fehlerhaft, da unser Grundstück mit dem darauf errichteten 6-Parteien-Haus nicht den baurechtlichen Vorschriften entspricht. Die nordöstliche Hauspitze berührt die Grundstücksgrenze, obwohl ein Mindestabstand von 2,5 bis 3 Metern erforderlich ist.</p> <p>Dieses Gebäude (unser Haus) hätte in dieser Form niemals genehmigt oder verkauft werden dürfen, doch die fehlerhafte Einmessung wurde vor Jahrzehnten dennoch vorgenommen. Dass und von wem dies erfolgt ist, sei dahingestellt - jedoch darf eine solche rechtswidrige Bezugsgröße nicht Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gebäude Nr. 11/13 auf Fl. Nr. 613/20 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
<p>Auswirkungen auf die Wohnqualität, Sicherheit und Wertminderung</p> <p>Die fehlerhafte Grundstückseinteilung führt nun dazu, dass die neuen Gebäude (Haus 2 und 3) mit unzureichenden Abstandsflächen näher an unser Haus heranrücken als die ursprünglichen Gebäude es taten. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und Sicherheit der Bewohner und bringt Ihnen weniger Licht und Luft zum Leben.</p> <p>Verschattung: Die geplante Bebauung mit Haus 2 und 3 verringert das Tageslicht erheblich und verschlechtert die Lebensqualität der Anwohner, die durch die beengte Lage am Bahndamm ohnehin schon beeinträchtigt ist. Gerade die nordöstliche Seite wird massiv betroffen sein.</p> <p>Brandschutz: Eine zu dichte Bebauung führt zu erhöhten Risiken bei Bränden, da Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können. Dies gefährdet die Bewohner und erhöht langfristig die Versicherungsprämien.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Abstandsflächen der neu geplanten Gebäude liegen vollständig auf eigenen Flurgrundstück mit Fl. Nr. 613/2, 613/13, 613/24 und 613/14, so dass das Grundstück der Nachbarn mit Fl. Nr. 613/20 nicht berührt wird.</p> <p>Zwischen den Neubauten und dem bestehenden Nachbargebäude werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Dadurch sind die Schutzziele eingehalten und der Schutz der Nachbarn gewährleistet. Es wird ausreichend Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Schallschutz und die Wahrung des nachbarliche Wohnfriedens gewährleistet.</p> <p>Eine Verschattung des Nachbargebäudes findet nicht statt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Besonnungsstudie in Auftrag gegeben, welche eine ausreichende Belichtung nachweist.</p> <p>Die Begründung wird folgendermaßen geändert:</p> <p><i>Punkt 6.2.2 Besonnungsstudie</i> <i>Durch die geplanten Neubauten erfahren die angrenzenden Gebäude eine Verbauung, die Auswirkungen auf die Besonnung der Bestandsgebäude hat. Betroffen ist das Grundstück mit den Fl.Nr. 613/20 und 613/7.</i></p> <p><i>Um mögliche Verschattungseffekte durch die Neubebauung zu untersuchen und zu visualisieren wurde eine Besonnungsstudie erstellt, die den Sonnenstand</i></p>

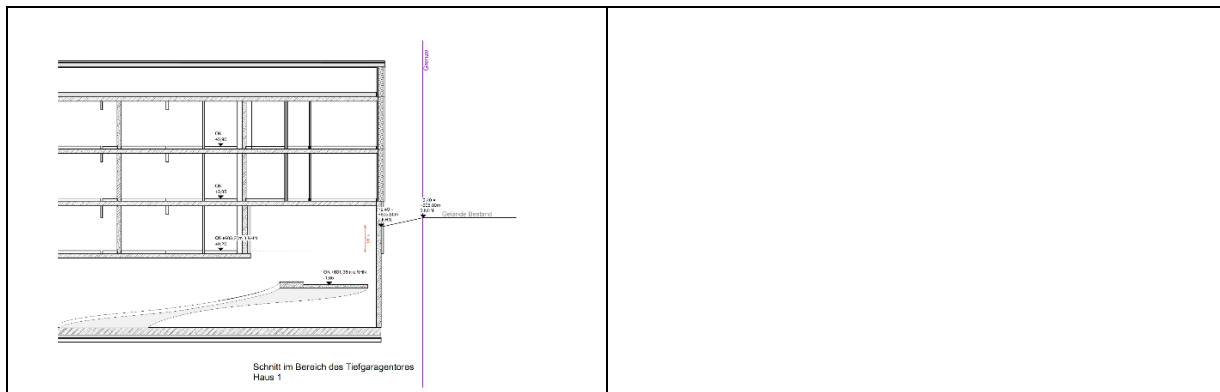
	<p><i>und den Schattenwurf am 21. März über den gesamten Tagesverlauf simuliert.</i></p> <p><i>Die Sonnenlichtdauer wurde ermittelt, indem in einer 3D-Visualisierung der bestehenden Gebäude und der geplanten Neubauten der Sonnenverlauf und die damit verbundene Besonnungssituation anhand der wahren Ortszeit simuliert wurden.</i></p> <p><i>Die grafische Darstellung in zeitlicher Reihenfolge ergibt, dass die von den Neubauten beeinflussten Gebäude am Schönmoosweg 11 und 13 mit Fl.Nr. 613/20 und an der Bräuhausstraße 18 mit Fl.Nr. 613/7 zwischen 9 Uhr und 14 Uhr über mindestens 5 Stunden direkte Besonnung erhalten. Damit ist für den gewählten Stichtag am 21. März die Einstufung für die Besonnung gem. DIN EN 17037 hoch und auch die Anforderungen der DIN 5034-1 werden zur Tag- und Nachtgleiche eingehalten.</i></p> <p>Es werden die Graphiken mit Darstellung der einzelnen Uhrzeiten beigelegt.</p> <p>Das Gebäude 11/13 auf Fl.Nr. 613/20 verhält sich selber nicht abstandsflächentreu.</p> <p>Der Abstand der Neubauten zu den Nachbargebäuden liegt deutlich über 5 m, so dass ein Brandüberschlag ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen werden die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz (z.B. Flächen für die Feuerwehr) im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. In der Ausführungsplanung sind alle weiteren Vorgaben zum Brandschutz einzuhalten.</p>
<p>Schallimmissionen - doppelte Belastung durch Bahn und Gebäude:</p> <p>Unser Haus liegt in unmittelbarer Nähe der verlängerten Bahnsteige, die rund um die Uhr mit Lautsprecherdurchsagen der Bahn beschallt werden. Die geplanten Gebäude der Wohnanlage mit ihren massiven Fronten würden diesen Schall zurückwerfen, sodass wir eine doppelte Schallbelastung hinnehmen müssten.</p> <p>Diese zusätzliche Lärmbelastung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar und muss bei der Planung berücksichtigt werden. Es ist nicht hinnehmbar, dass durch die neue Bebauung die ohnehin schon bestehende hohe Schallimmission durch den Bahnbetrieb für uns noch verstärkt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie bereits erwähnt ist das Gebäude Nr. 11/13 auf Fl. Nr. 613/20 nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Durch die Neubauten werden keine beeinträchtigenden Lärmemissionen verursacht.</p> <p>Auf dem Grundstück der Planung war bereits vorher eine massive Wohnbebauung vorhanden. Aufgrund von geringfügig höherer Bauhöhe bzw. einem geringfügigen Heranrücken an den Einwender und Verbreitern der Stirnfassade des neuen Baukörpers, können im Vergleich zu der vorangegangenen Bauform an der Südostfassade geringe Pegelerhöhungen hervorgerufen werden. Mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) Tags und 49 dB(A) nachts ist jedoch an der Südostfassade des Einwenders nicht zu rechnen.</p>
<p>Stellplatzmangel und unzureichendes Mobilitätskonzept</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan verbundene Mobilitätskonzept des Verbandes Wohnen sieht eine massive</p>	<p>Die Stellplätze der Neubauten werden auf den eigenen Flurgrundstücken nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung sowie der Stellplatzrichtlinie des Freistaat Bayerns.</p>

<p>Verringerung der Stellplätze vor. Dies ist nicht praktikabel, da bereits jetzt ein erheblicher Stellplatzmangel besteht.</p> <p>Laut Bebauungsplan und Mobilitätskonzept wird ein Stellplatzschlüssel von 0,6 zugrunde gelegt. Demnach entstehen für 59 Wohneinheiten 38 Stellplätze. Nicht berücksichtigt wird dabei, dass im Anwesen Schönmoosweg 7 + 9 zwölf Wohneinheiten bestehen, deren Parkplätze bei der Renovierung vom Verband Wohnen eliminiert wurden und im Rahmen der Neubauten Schönmoos dann mit integriert werden sollen. Auch für das Anwesen Schönmoosweg 11 sind nur unzureichend Stellplätze vorhanden. So gesehen, sind dann für insgesamt 77 Wohneinheiten lediglich 38 Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Schon jetzt ist die Parkplatzsituation durch Fremdparker (Bahnfahrer, Abstellen von Wohnanhängern, Baumaschinen, Besucher, Lieferfahrzeuge, Handwerker, etc.) mehr als angespannt. Durch den geplanten Neubau und deren unzureichende Parkraumschaffung ergäbe sich für das Schönmoos so eine Parksituation, bei der Lieferanten, Handwerker, externe Hausmeister, etc. keine Abstellmöglichkeiten für ihre Lieferwägen finden mit der Folge, dass die Anwohner auch nicht mehr ausreichend versorgt werden können. Auch Besucher der Anwohner stehen vor dem gleichen Problem.</p> <p>Dies ergibt eine Gemengelage, die sich sehr auf das gesellschaftliche Miteinander auswirken wird, nachbarschaftliche Streitigkeiten sind so vorprogrammiert. Ein gewünschtes gedeihliches und entspanntes Miteinander wird so verhindert.</p>	<p>Die Stellplätze für die Nachbargebäude Nr. 11/13 werden nicht innerhalb des Bebauungsplans geregelt.</p> <p>Die Gemeinde Tutzing hat in mehreren Gesprächen Vorschläge zur gemeinsamen Regelung der Stellplätze für die WEG gemacht, welche von Seiten der WEG nicht angenommen worden sind. Es gab mehrere Versuche sich mit der WEG des Gebäudes Nr. 11/13 einig zu werden und diese innerhalb des Bebauungsplans zu regeln.</p> <p>-</p> <p>Die Regelung der Stellplatznutzung zwischen den Nachbarn ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung; sie ist unter den Beteiligten zivilrechtlich zu regeln.</p>
<p>Sicherstellung der Zufahrt für Rettungsdienste und Lieferverkehr</p> <p>Es muss geklärt werden, wie die Zufahrt zu unserem Haus Schönmoosweg 11 gewährleistet wird, damit Feuerwehr, Notdienste, Handwerker und Lieferanten unser Haus erreichen können. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf unser im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht hin. Die geplante Bebauung darf nicht dazu führen, dass die Zufahrtswege eingeschränkt werden und im Notfall Rettungsfahrzeuge behindert werden. Dies ist eine Sicherheitsfrage, die dringend geklärt werden muss.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zuwegung für das Grundstück mit Fl. Nr. 613/20 wird durch das Geh-Fahrt- und Leitungsrecht auf Fl. Nr. 613/2 gewährleistet.</p> <p>Bestehende Dienstbarkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p>
<p>Wertminderung der Immobilie: Die WEG konnte eine so drastische Bauverdichtung wie jetzt geplant nicht vorhersehen, wodurch ihre betroffene Immobilie deutlich an Wert verlieren würde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Forderung - Überarbeitung des Bebauungsplans</p> <p>Da der Bebauungsplan auf einer rechtswidrigen baurechtlichen Grundlage basiert und eine unzumutbare Verdichtung für die Anwohner mit sich bringt, fordern wir eine Neubewertung der Abstandsflächen-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wurden bereits mehrere Versuche der Gemeinde Tutzing unternommen, um eine Einigung mit der WEG zu erzielen. Es gab hierzu keine Rückmeldung von Seiten der Eigentümergemeinschaft und somit</p>

<p>regelungen und eine Überarbeitung des Plans mit Berücksichtigung unserer Einwände. Eine Wohnbebauung muss den Anforderungen an Sicherheit, Wohnqualität und Verkehrsinfrastruktur gerecht werden und darf nicht auf einer fehlerhaften Grundstückseinteilung fußen.</p>	<p>kein Interesse an einer gemeinsamen Regelung. Die Gemeinde Tutzing hält an dem Bebauungsplan fest.</p>
<p>Die WEG-Mitglieder betonen, dass sie gerne zu evtl. weiteren klärenden Gesprächen bereit sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Architekt Bauherr, Schreiben vom 12.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Dach TG Einhausung: Das Dach der Tiefgarageneinhausung soll auch mit der Option eines Walmdaches ausgeführt werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nach Rückmeldung der Bauherren und der Architekten wird die Option eines Walmdaches für die Tiefgarageneinhausung nicht mehr gewünscht und kann somit entfallen. Es kommt zu keiner Änderung der Planunterlagen.</p>
<p>Licht- und Luftschächte: In Folge des Niederschlagswassers und des Oberflächenwassers sind die Lüftungsschächte zu überdachen und als aus dem Gelände hervortretende Volumen auszuführen. Hier ist noch ein Passus erforderlich. Die genaue Ausführungsart ist noch mit Grundlabor in Abstimmung. Ebenso ist noch die genaue Lage und Anzahl in Abstimmung.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Planung der Lüftungsschächte durch die Architekten ist erfolgt. Die Satzung wird folgendermaßen ergänzt: <i>4.8.1 Notwendige Lüftungsschächte der Tiefgarage sind als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulandes zulässig. Die Gesamtgrundfläche aller Lüftungsschächte darf insgesamt maximal 10 m² betragen. Die Oberkante der Lüftungsschächte darf maximal 0,60 m über dem natürlichen Gelände liegen.</i></p>
<p>Höhe Stützmauern: Die maximale Stützmauerhöhe bitten wir auf 1,4m zu erhöhen. Schnitt im Bereich der TG-Einfahrt anbei. (s.u.) Sofern die an das Erdreich angrenzende Mauer als Teil der Rampeneinhausung aufgefasst wird kann der Punkt entfallen. Teilschnitt TG-Tor anbei. (s.u.)</p>	<p>Kenntnisnahme. Nach Rückmeldung der Bauherren und der Architekten ist eine Erhöhung der Stützmauerhöhe nicht notwendig. Es kommt zu keiner Änderung der Planunterlagen.</p>



Vertreter der WEG Schönmoosweg 11, Schreiben vom 11.06.2025 (Eingang 16.06.2025)

Stellungnahme	Beschluss
<p>Als Vertreter der WEG Schönmoosweg 11, 82327 Tutzing erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing, vom 29.04.2025 (erneute Billigung), 11.09.2024 (Billigung) mit nachfolgender Stellungnahme. Der Einspruch stützt sich auf folgende, von den Eigentümern vorgebrachten Punkte:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Fehlerhafte baurechtliche Grundlage und unzulässige Einmessung</p> <p>Die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist rechtlich fehlerhaft, da unser Grundstück mit dem darauf errichteten 6-Parteien-Haus nicht den baurechtlichen Vorschriften entspricht. Die nordöstliche Hausspitze berührt die Grundstücksgrenze, obwohl ein Mindestabstand von 2,5 bis 3 Metern erforderlich ist.</p> <p>Dieses Gebäude (unser Haus) hätte in dieser Form niemals genehmigt oder verkauft werden dürfen, doch die fehlerhafte Einmessung wurde vor Jahrzehnten dennoch vorgenommen. Dass und von wem erfolgt ist, sei dahingestellt - jedoch darf eine solche rechtswidrige Bezugsgröße nicht Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gebäude Nr. 11/13 auf Fl. Nr. 613/20 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
<p>Auswirkungen auf die Wohnqualität, Sicherheit und Wertminderung</p> <p>Die fehlerhafte Grundstückseinteilung führt nun dazu, dass die neuen Gebäude (Haus 2 und 3) mit unzureichenden Abstandsflächen näher an unser Haus heranrücken als die ursprünglichen Gebäude es taten. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und Sicherheit der Bewohner und bringt Ihnen weniger Licht und Luft zum Leben.</p> <p>Verschattung: Die geplante Bebauung mit Haus 2 und 3 verringert das Tageslicht erheblich und ver-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Abstandsflächen der neu geplanten Gebäude liegen vollständig auf eigenen Flurgrundstück mit Fl. Nr. 613/2, 613/13, 613/24 und 613/14, so dass das Grundstück der Nachbarn mit Fl. Nr. 613/20 nicht berührt wird.</p> <p>Zwischen den Neubauten und dem bestehenden Nachbargebäude werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Dadurch sind die Schutzziele eingehalten und der Schutz der Nachbarn gewährleistet. Es wird ausreichend Belichtung, Belüftung, Brandschutz,</p>

<p>schlechtert die Lebensqualität der Anwohner, die durch die beengte Lage am Bahndamm ohnehin schon beeinträchtigt ist. Gerade die nordöstliche Seite wird massiv betroffen sein.</p> <p>Brandschutz: Eine zu dichte Bebauung führt zu erhöhten Risiken bei Bränden, da Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können. Dies gefährdet die Bewohner und erhöht langfristig die Versicherungsprämien.</p>	<p>Schallschutz und die Wahrung des nachbarliche Wohnfriedens gewährleistet.</p> <p>Eine Verschattung des Nachbargebäudes findet nicht statt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Besonnungsstudie in Auftrag gegeben, welche eine ausreichende Belichtung nachweist.</p> <p>Die Begründung wird folgendermaßen geändert:</p> <p><i>Punkt 6.2.2 Besonnungsstudie</i></p> <p><i>Durch die geplanten Neubauten erfahren die angrenzenden Gebäude eine Verbauung, die Auswirkungen auf die Besonnung der Bestandsgebäude hat. Betroffen ist das Grundstück mit den Fl.Nr. 613/20 und 613/7.</i></p> <p><i>Um mögliche Verschattungseffekte durch die Neubebauung zu untersuchen und zu visualisieren wurde eine Besonnungsstudie erstellt, die den Sonnenstand und den Schattenwurf am 21. März über den gesamten Tagesverlauf simuliert.</i></p> <p><i>Die Sonnenlichtdauer wurde ermittelt, indem in einer 3D-Visualisierung der bestehenden Gebäude und der geplanten Neubauten der Sonnenverlauf und die damit verbundene Besonnungssituation anhand der wahren Ortszeit simuliert wurden.</i></p> <p><i>Die grafische Darstellung in zeitlicher Reihenfolge ergibt, dass die von den Neubauten beeinflussten Gebäude am Schönmoosweg 11 und 13 mit Fl.Nr. 613/20 und an der Bräuhausstraße 18 mit Fl.Nr. 613/7 zwischen 9 Uhr und 14 Uhr über mindestens 5 Stunden direkte Besonnung erhalten. Damit ist für den gewählten Stichtag am 21. März die Einstufung für die Besonnung gem. DIN EN 17037 hoch und auch die Anforderungen der DIN 5034-1 werden zur Tag- und Nachtgleiche eingehalten.</i></p> <p>Es werden die Graphiken mit Darstellung der einzelnen Uhrzeiten beigelegt.</p> <p>Das Gebäude 11/13 auf Fl. Nr. 613/20 verhält sich selber nicht abstandsflächentreu.</p> <p>Der Abstand der Neubauten zu den Nachbargebäuden liegt deutlich über 5 m, so dass ein Brandüberschlag ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen werden die Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz (z.B. Flächen für die Feuerwehr) im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. In der Ausführungsplanung sind alle weiteren Vorgaben zum Brandschutz einzuhalten.</p>
<p>Schallimmissionen - doppelte Belastung durch Bahn und Gebäude:</p> <p>Unser Haus liegt in unmittelbarer Nähe der verlängerten Bahnsteige, die rund um die Uhr mit Laut-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie bereits erwähnt ist das Gebäude Nr. 11/13 auf Fl. Nr. 613/20 nicht Teil des Bebauungsplans.</p>

<p>sprecherdurchsagen der Bahn beschallt werden. Die geplanten Gebäude der Wohnanlage mit ihren massiven Fronten würden diesen Schall zurückwerfen, sodass wir eine doppelte Schallbelastung hinnehmen müssten.</p> <p>Diese zusätzliche Lärmbelastung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar und muss bei der Planung berücksichtigt werden. Es ist nicht hinnehmbar, dass durch die neue Bebauung die ohnehin schon bestehende hohe Schallimmission durch den Bahnbetrieb für uns noch verstärkt wird.</p>	<p>Durch die Neubauten werden keine beeinträchtigenden Lärmemissionen verursacht.</p> <p>Auf dem Grundstück der Planung war bereits vorher eine massive Wohnbebauung vorhanden. Aufgrund von geringfügig höherer Bauhöhe bzw. einem geringfügigen Heranrücken an den Einwender und Verbreitern der Stirnfassade des neuen Baukörpers, können im Vergleich zu der vorangegangenen Bauform an der Südostfassade geringe Pegelerhöhungen hervorgerufen werden. Mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) Tags und 49 dB(A) Nachts ist jedoch an der Südostfassade des Einwenders nicht zu rechnen.</p>
<p>Stellplatzmangel und unzureichendes Mobilitätskonzept</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan verbundene Mobilitätskonzept des Verbandes Wohnen sieht eine massive Verringerung der Stellplätze vor. Dies ist nicht praktikabel, da bereits jetzt ein erheblicher Stellplatzmangel besteht.</p> <p>Laut Bebauungsplan und Mobilitätskonzept wird ein Stellplatzschlüssel von 0,6 zugrunde gelegt. Demnach entstehen für 59 Wohneinheiten 38 Stellplätze. Nicht berücksichtigt wird dabei, dass im Anwesen Schönmoosweg 7 + 9 zwölf Wohneinheiten bestehen, deren Parkplätze bei der Renovierung vom Verband Wohnen eliminiert wurden und im Rahmen der Neubauten Schönmoos dann mit integriert werden sollen. Auch für das Anwesen Schönmoosweg 11 sind nur unzureichend Stellplätze vorhanden. So gesehen, sind dann für insgesamt 77 Wohneinheiten lediglich 38 Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Schon jetzt ist die Parkplatzsituation durch Fremdarker (Bahnfahrer, Abstellen von Wohnanhängern, Baumaschinen, Besucher, Lieferfahrzeuge, Handwerker, etc.) mehr als angespannt. Durch den geplanten Neubau und deren unzureichende Parkraumschaffung ergäbe sich für das Schönmoos so eine Parksituation, bei der Lieferanten, Handwerker, externe Hausmeister, etc. keine Abstellmöglichkeiten für ihre Lieferwagen finden mit der Folge, dass die Anwohner auch nicht mehr ausreichend versorgt werden können. Auch Besucher der Anwohner stehen vor dem gleichen Problem.</p> <p>Dies ergibt eine Gemengelage, die sich sehr auf das gesellschaftliche Miteinander auswirken wird, nachbarschaftliche Streitigkeiten sind so vorprogrammiert. Ein gewünschtes gedeihliches und entspanntes Miteinander wird so verhindert.</p>	<p>Die Stellplätze der Neubauten werden auf den eigenen Flurgrundstücken nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung sowie der Stellplatzrichtlinie des Freistaat Bayerns.</p> <p>Die Stellplätze für die Nachbargebäude Nr. 11/13 werden nicht innerhalb des Bebauungsplans geregelt.</p> <p>Die Gemeinde Tutzing hat in mehreren Gesprächen Vorschläge zur gemeinsamen Regelung der Stellplätze für die WEG gemacht, welche von Seiten der WEG nicht angenommen worden sind. Es gab mehrere Versuche sich mit der WEG des Gebäudes Nr. 11/13 einig zu werden und diese innerhalb des Bebauungsplans zu regeln</p> <p>-</p> <p>Die Regelung der Stellplatznutzung zwischen den Nachbarn ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung; sie ist unter den Beteiligten zivilrechtlich zu regeln.</p>
<p>Sicherstellung der Zufahrt für Rettungsdienste und Lieferverkehr</p> <p>Es muss geklärt werden, wie die Zufahrt zu unserem</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zuwegung für das Grundstück mit Fl. Nr. 613/20 wird durch das Geh-Fahrt- und Leitungsrecht auf Fl.</p>

<p>Haus Schönmoosweg 11 gewährleistet wird, damit Feuerwehr, Notdienste, Handwerker und Lieferanten unser Haus erreichen können. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf unser im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht hin. Die geplante Bebauung darf nicht dazu führen, dass die Zufahrtswege eingeschränkt werden und im Notfall Rettungsfahrzeuge behindert werden. Dies ist eine Sicherheitsfrage, die dringend geklärt werden muss.</p>	<p>Nr. 613/2 gewährleistet. Bestehende Dienstbarkeiten werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p>
<p>Wertminderung der Immobilie: Die WEG konnte eine so drastische Bauverdichtung wie jetzt geplant nicht vorhersehen, wodurch ihre betroffene Immobilie deutlich an Wert verlieren würde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Forderung - Überarbeitung des Bebauungsplans</p> <p>Da der Bebauungsplan auf einer rechtswidrigen baurechtlichen Grundlage basiert und eine unzumutbare Verdichtung für die Anwohner mit sich bringt, fordern wir eine Neubewertung der Abstandsflächenregelungen und eine Überarbeitung des Plans mit Berücksichtigung unserer Einwände.</p> <p>Eine Wohnbebauung muss den Anforderungen an Sicherheit, Wohnqualität und Verkehrsinfrastruktur gerecht werden und darf nicht auf einer fehlerhaften Grundstückseinteilung fußen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wurden bereits mehrere Versuche der Gemeinde Tutzing unternommen, um eine Einigung mit der WEG zu erzielen. Es gab hierzu keine Rückmeldung von Seiten der Eigentümergemeinschaft und somit kein Interesse an einer gemeinsamen Regelung.</p> <p>Die Gemeinde Tutzing hält an dem Bebauungsplan fest.</p>
<p>Offen für Gespräch</p> <p>Die Eigentümer der WEG Schönmoosweg 11 betonen, dass sie gerne zu evtl. weiteren klärenden Gesprächen bereit sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Bauherr, Schreiben vom 16.06.2025

Stellungnahme	Beschluss
<p>Nachfolgend erhalten Sie unsere Einwendungen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99, „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing. Diese betreffen neben einer redaktionellen Anmerkung insbesondere mehrere, unseres Erachtens unbestimmte Festsetzung und die unterbliebene Berücksichtigung der Neuregelungen der Bayer. Bauordnung. Hierzu im Einzelnen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Festsetzung Nr. 3.6 - Baugrenzen für Terrassen</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist die Ziff. 3.6 durchgestrichen. Zwar gehen wir davon aus, dass es sich insofern um ein Redaktionsversehen handelt. Bei objektiver Betrachtung könnte allerdings auch davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde diese Festsetzung nicht mehr gewollt hat. Insofern ist die Festsetzung unbestimmt.</p>	<p>In der Tat handelt es sich um ein redaktionelles Versehen. Es wird eine redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p>
<p>Festsetzung Nr. 4.1 - Festsetzung der Stellplätze</p> <p>Die Festsetzung von einem Stellplatz je Wohneinheit verstößt gegen das mit der Neufassung der Bayerischen Bauordnung verbunden neue Stellplatzrecht. Die Festsetzung notwendiger Stellplätze kann nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erfolgen. Die Funktion von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB beschränkt sich auf die Bestimmung des Standorts der Gemeinschaftsanlagen („Flächen“, vgl. Gierke in: Brügelmann, BauGB, § 9 Rn. 851). Sofern die Gemeinde die Anzahl von erforderlichen Stellplätzen festsetzen möchte, handelt es sich um eine sog. inkorporierte Stellplatzsatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO. Maßgeblich ist insofern die kommunale Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Nach dem neuen Stellplatzrecht sind die in der Anlage 1 zur GaStellV enthaltenen Ansätze als Obergrenzen zu berücksichtigen. Für Gebäude mit Wohnungen ist die Zahl der Stellplätze in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung des Anhangs 1 zur GaStellV, welche nach den Ausführungen des BayStMWBV bereits ab sofort Anwendung finden soll (vgl. Fragen und Antworten Katalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Stand: 20.02.2025) begrenzt auf:</p> <p><i>2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze</i></p> <p>Für einen Bauherrn, der - wie der Verband Wohnen aufgrund seines satzungsmäßigen Auftrags – ausschließlich geförderten Wohnraum zur Vermietung herstellen möchte bzw. muss, verletzt die Festsetzung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde Tutzing hat die Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung erlassen, welche die neue Rechtsgrundlage bildet. Diese wird in den Hinweisen erwähnt. Die Festsetzung 4.1 entfällt. Die Anzahl der Stellplätze entspricht nun der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung sowie der Stellplatzrichtlinie des Freistaat Bayerns. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

<p>von einem Stellplatz je Wohneinheit die insoweit maßgebliche Obergrenze und ist daher unwirksam.</p>	
<p>Festsetzung Nr. 4.2 - Mobilitätskonzept Die Festsetzung sieht vor, dass abweichend von vom Stellplatzschlüssel 1,0 Stp /Wohneinheit ein Schlüsselwert von 0,6 angewendet werden könne. Dies gelte „nur in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept“. Nähere Angaben zu den Anforderungen des Mobilitätskonzepts enthält die Festsetzung nicht. Zwar finden sich in der Begründung auf S. 13 einige Vorschläge und eine Referenz auf Ausführungen der stattbau münchen GmbH. Der Inhalt eines Bebauungsplans bestimmt sich jedoch allein nach den in ihm getroffenen Festsetzungen. Die Begründung zum Bebauungsplan kann Festsetzungen weder ersetzen, noch an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit treten (BVerwG, Urt. v. 18.09.2003 -4 CN 3/02), s.a. Söfker/Wienhues in: EZBK, § 9 BauGB Rn. 14). Demnach lässt die Festsetzung Nr. 4.2 nicht erkennen, welche Mindeststandards „ein Mobilitätskonzept“ enthalten muss, um eine pauschale Reduzierung auf einen Schlüsselwert von 0,6 zu rechtfertigen. Unabhängig von den vorherigen Ausführungen zu maßgeblichen Obergrenzen ist die Festsetzung daher abwägungsfehlerhaft und unbestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme Da die Tutzingener Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Gemeinde Tutzing heranzuziehen ist, ist das Mobilitätskonzept nicht mehr notwendig. Die Festsetzung 4.2 entfällt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Festsetzung Nr. 7.6 – Pflanzgebot Die Festsetzung verpflichtet dazu, „standortgerechte heimische Laubbaume“ zu pflanzen. Nähere Angaben zu den Anforderungen an die Merkmale „standortgerecht“ und „heimisch“ enthält die Festsetzung nicht. Die sonst übliche Pflanzliste findet sich erst unter Nr. 10.3 unter der Rubrik „Hinweise“ und ist eine bloße „Empfehlung“. Insofern geht aus der Festsetzung nicht hervor, wie die Anforderungen zu erfüllen sind. Die Festsetzung erscheint daher unbestimmt. Unabhängig von der aufgezeigten Unbestimmtheit dürfte es an einer tauglichen Ermächtigungsgrundlage fehlen. Die Begründung lässt auf S. 15 erkennen, dass die Neupflanzungen „den Charakter des Wohngebiets prägen“ sollen. Insofern ist davon auszugehen, dass es sich um eine gestalterische Festsetzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO und nicht um eine bodenrechtliche Festsetzung handeln soll. Eine solche Festsetzung wäre nach aktueller Rechtslage über § 9 Abs. 4 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO zwar noch zulässig. Der bayerische Gesetzgeber hat die in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO enthaltene Satzungsermächtigung zu Gestaltungs- und Bepflanzungsvorgaben der unbebauten Flächen allerdings zum 01.10.2025 gestrichen bzw. die Vorschrift auf ein Verbot von Schottergärten reduziert. Eine Oberleitungsvorschrift für in Bebauungspläne inkorporierte Freiflächengestaltungssatzungen existiert nicht. Insofern dürfte die Festsetzung auch nicht zulässig sein bzw. unzulässig werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Bei der Festsetzung mit 8 Trieben handelt es sich um einen Schreibfehler, es werden Sträucher mit 5 – 8 Trieben festgesetzt. Ermächtigungsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues BauGB § 9 Rn. 221) Die städtebauliche Rechtfertigung ergibt sich aus der Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 genannten Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Landschaftspflege, die bei der Gemeinde einen hohen Stellenwert genießen</p>

<p>Festsetzung Nr. 7.7 – Pflanzqualität</p> <p>Die Ziffer setzt im ersten Aufzählungspunkt für Strauchpflanzungen eine Pflanzqualität mit (ausschließlich) „8 Trieben“ fest. Zwar sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan hinreichen genau zu bestimmen. Je höher jedoch der Grad der Konkretisierung ist, umso höher sind jedenfalls die Anforderungen an den Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit und an die Abwägung. Weshalb für Strauchpflanzungen ausschließlich eine Bepflanzung durch Gewächse mit exakt 8 Trieben erforderlich sein soll, können wir nicht erkennen. Die Umsetzung dürfte in der Praxis auch kaum oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand umsetzbar sein. Ein Abwägungsfehler liegt daher nahe.</p>	<p>Ermächtigungsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues BauGB § 9 Rn. 221)</p> <p>Die städtebauliche Rechtfertigung ergibt sich aus der Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 genannten Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Landschaftspflege, die bei der Gemeinde einen hohen Stellenwert genießen.</p>
<p>Festsetzung 8.3 – Immissionsschutz</p> <p>Die Festsetzung gibt einen Beurteilungspegel von 45 dB (A) vor. Allerdings enthält die Festsetzung keinen Hinweis auf die Berechnungsgrundlage des Schallpegels. Dies stellt Mangels objektiver Nachvollziehbarkeit eine zur Unwirksamkeit der Festsetzung führende Unbestimmtheit dar.</p> <p>Die Festsetzung regelt in ihrem zweiten Absatz zudem, dass von den Anforderungen gemäß A 8.3 abgewichen werden kann, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade „ausreichend“ belüftet werden kann. Nähere Ausführungen zum Merkmal „ausreichend“ enthält die Festsetzung nicht. Da der objektive Aussagegehalt der Festsetzung insofern nicht feststellbar ist, liegt eine zur Unwirksamkeit führende Unbestimmtheit vor.</p>	<p>Die 45 dB(A) beziehen sich auf den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen (wie in Bericht M169963/02 vom 15.09.2025, Kapitel 7.1 beschrieben). Eine ausreichende Belüftung liegt dann vor, wenn der Raum über ein Fenster belüftet werden kann, was offenbar ausgebildet ist und dem Wohnraum entsprechend groß genug ist. In der Bayrischen Bauordnung Dritter Teil, Abs. VII Art. 45 wird ebenfalls von „ausreichender Belüftung“ gesprochen:</p> <p>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.</p>
<p>Für den Verband Wohnen ist ein zeitnaher Baubeginn von herausgehobener Bedeutung. Aufgrund des angekündigten Widerstands der WEG Schönmoosweg 11-13 ist es daher zwingend notwendig, solche Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen, dass eine zu erteilende Baugenehmigung auch einer nicht auszuschließenden Anfechtung von Nachbarn standhält. Daher erscheint nach unserer Auffassung eine Behebung der aufgezeigten Mängel und eine erneute Auslegung des Bebauungsplans unumgänglich.</p> <p>Wir bedanken uns im Voraus für Ihr Verständnis und stehen für Abstimmungen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 18. November 2025 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren und 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: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Neubaus als Anbau an ein Einfamilienhaus, Fl. Nr. 1492/4, Gemarkung Traubing, Baderbichl 1

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 14. Juli 2025 wird unter der Auflage der noch nachzuweisenden Erschließung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinweis:

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Eintragung von dinglichen Sicherungen (Dienstbarkeiten) zu Gunsten des Grundstückes Fl. Nr. 1492/4 der Gemarkung Traubing über die Straße „Baderbichl“, die nicht öffentlich gewidmet ist. Die Eintragung im Grundbuch ist jedoch noch nicht vollzogen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Wohnraumerweiterung und Balkonerweiterung, Errichtung eines Wintergartens, Windfangs und Außentreppe, Fl. Nr. 289, Gemarkung Tutzing, Neustätterstraße 10c

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 8. Oktober 2025 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Weiterführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 „Neustätterstraße / Waldschmidtstraße“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen und im Bau- und Ortsplanungsausschuss oder Gemeinderat schnellstmöglich zu berichten.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Fl. Nr. 1576/1, Gemarkung Tutzing, Nelkenweg

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 2. Juli 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 22. Oktober 2025) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1.	Ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 3-geschossiger Wirkung (EG, OG1, DG) bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 → Antwort: Ja

2.	Ist für das geplante Gebäude eine Bruttogrundfläche von 200 m ² , eine Firsthöhe von 9,50 m sowie eine Wandhöhe von 6,50 m über Gelände bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 → Antwort: Ja
3.	Erschließung: Die Erschließung soll im VB nicht geprüft werden	Zur Kenntnis genommen

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 254/6, Gemarkung Tutzing, Höhenrain 6
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 15. Oktober 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 22. Oktober 2025) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
1.	<p>Ist das geplante Wohngebäude</p> <p>mit den Außenmaßen von 9,525 m x 21,90 m, mit der geplanten ostseitigen Traufhöhe von 5,62 m (erkenntlich in dem am 15.10.2025 eingereichten Schnitt) und mit der sich aus der Traufhöhe (5,62 m) und der dem B-Plan entsprechenden Dachneigung (21°) ergebene Firsthöhe von 7,945 m,</p> <p>an dem in dem am 15.10.2025 eingereichten Lageplan dargestellten Standort,</p> <p>in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?</p> <p>Das Gebäude befindet sich in dem im Bebauungsplan vorgeschriebenen Baufenster.</p>	<p>Ja: 0 Nein: 10</p> <p>→ Antwort: Nein</p>

2. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der beantragten Befreiung von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Katholische Kirchenstiftung östlich der Bergwiesenstraße“ festgesetzten Firstrichtung (von Ost-West in Nord-Süd) zu.

einstimmig zugestimmt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

3. Der beantragten Befreiung von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Katholische Kirchenstiftung östlich der Bergwiesenstraße“ festgesetzten Wandhöhe wird nicht zugestimmt.

einstimmig abgelehnt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

einstimmig abgelehnt Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung für die Energetische Sanierung und den Anbau an ein Bestandsgebäude, Fl. Nr. 416/1, Gemarkung Tutzing, Barbaraweg 13
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 28. Mai 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 28. Oktober 2025) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

TOP 10	Bauvoranfrage zur Errichtung eiens Campingplatzes in Obertraubing, Fl. Nrn. 1165, 1166, 1167 und 1170, Gemarkung Tutzing
---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschluss:

Die Bauvoranfrage vom 2. November 2025 wird abgelehnt.

Begründung:

Das gegenständliche Flurstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine Privilegierung ist nicht erkennbar. Darüber hinaus wird die Erschließungssituation als ungenügend für einen Campingplatz angesehen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 11	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes
---------------	-------------------------------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Herr Gemeinderat Parstorfer verlässt die Sitzung um 18:50 Uhr.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.