



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.06.2026
Beginn:	17:08 Uhr
Ende	18:53 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Rolf Bäck
Christiane Feichtmeier
Marlene Greinwald
Dr. Ernst Lindl
Maximilian Lindner
Tobias Möller
Thomas Parstorfer
Ann-Kathrin Pulfer
Dr. med. Joachim Weber-Guskar
Flora Weichmann

Referenten

Stadtplaner Martin Büscher,
Büscher Architekten

Zu TOP 3, öffentlicher Teil,
von 17:08 Uhr bis 17:48 Uhr

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg
Johanna Pfänder

Gemeinderatsmitglied
Gemeinderatsmitglied

Verwaltung

Nicole Gutmann
Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2026/6404 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2026/6405 |
| 3 | Bebauungsplan Nr. 88 "Unterzeismering-Ortsmitte", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung | 2026/6348 |
| 4 | Antrag vom 29.04.2026 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet am Bareisl, Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | 2026/6397 |
| 5 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude, Garage und Carport, Fl. Nr. 62, Gemarkung Traubing, Nähe Weilheimer Straße 22 | 2026/6427 |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid für den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses im Bereich des Dachs, Fl. Nr. 152/9, Gemarkung Tutzing, Elly-Ney-Straße 23 | 2026/6428 |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid für den Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, u.a. Aufstockung des Wohnhauses, Neubau von Balkonloggien, Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Garagen, Erweiterung einer Dachterrasse, Fl. Nr. 205/14, Gemarkung Tutzing, Klenzestraße 5a | 2026/6429 |
| 8 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach Fl. Nr. 281/15, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 8b | 2026/6430 |
| 9 | Bauvoranfrage für den Anbau eines unterkellerten Terrassenbereichs im Osten mit Überdachung und Treppenanlage, Balkonanbau im Süden und Anbau eines Carports im Norden, Fl. Nr. 27, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 10 | 2026/6447 |
| 10 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2026/6406 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:08 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 12. Mai 2026 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11

Abstimmungsvermerke:

Herr Gemeinderat Bäck enthält sich der Stimme, da er in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 12. Mai 2026 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 88 "Unterzeismering-Ortsmitte", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigung

Beschluss:

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

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 16. Dezember 2025, wurden in der Zeit vom 25. Februar 2026 bis einschließlich 27. März 2026 auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und lagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

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

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

- Gemeinde Tutzing, Liegenschaftsverwaltung, Schreiben vom 26.02.2026
- Landratsamt Starnberg, Brandschutz, Schreiben vom 02.03.2026
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 02.03.2026
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 24.03.2026
- AWISTA Starnberg KU, Schreiben vom 25.03.2025
- Gemeinde Bernried, Schreiben vom 08.04.2026

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 27.02.2026

Stellungnahme	Beschluss
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigem Schriftwechsel in dieser Sache neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.	Kenntnisnahme
Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler: <i>Kath. Kapelle St. Maria, mit spitzem Giebel-dachreiter, um Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung (D-1-88-141-56)</i>	Kenntnisnahme; den Anregungen wird gefolgt, die nachrichtlichen Übernahmen werden um den Listentext und den Verweis auf die besonderen Schutzbestimmungen ergänzt; die Denkmäler werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler: <i>Ehem. Bauernhaus, sog. "Zum Weber", ehem. Mittertennanlage, große Teile in Blockbauweise, mehrfach erweitert, 16.-18. Jh. (D-1-88-141-57)</i> <i>Ehem. Fischerhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Laube, 16./17. Jh. (D-1-88-141-58)</i> Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler /Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.	
Bodendenkmalpflegerische Belange: Die Belange der Bodendenkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Polizeiinspektion Starnberg, Schreiben vom 04.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Aus polizeilicher Sicht wäre darauf zu achten, Sichtflächen an Ein- und Ausfahrten ausreichend zu dimensionieren, um auf die Freihaltung der Sichtdreiecke achten zu können. Vermeidbare Einschränkungen der Ausfahrtsicht, die nach Baufertigstellung erkannt werden, können keine Grundlage zukünftiger verkehrsrechtlicher Maßnahmen sein. Diese Einschränkungen wären vorrangig durch bauliche Veränderungen zu beseitigen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz- und staatliches Abfallrecht, Schreiben von 04.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Die im Geltungsbereich des BP Nr. 88 liegenden Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.	Kenntnisnahme
Bei den BP-Festsetzungen im Kapitel D „Hinweise“ wird bei Punkt 19.4 (und 19.5) eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Bei den bisher uns vorgelegten Baugrundgutachten aus verschiedenen Bauleitverfahren haben wir als Bodenschutzbehörde sehr oft feststellen müssen, dass die Bodenproben lediglich abfallrechtlich nach LVGBT eingestuft wurden bzw. ein Vergleich der Analyseergebnissen (nach LVGBT) mit den Vorsorgewerten nach BBodSchV durchgeführt wurde. Selbst, wenn ein gewisses Schadstoffreservoir im Feststoff vorgefunden wurde, wurde keine weitere korrekte Altlastenuntersuchung nach der BBodSchV (2:1 Eluatuntersuchung zur Bestimmung der Mobilität der Schadstoffe, keine Gefährdungsabschätzung gemäß LfU-Merkblatt Nr. 3.8/1 durch einen Altlastensachverständigen) veranlasst, so dass regelmäßig keine Aussagen zu dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgen können.	Die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen erfolgt vorsorglich. Dabei stehen grundsätzlich Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit und Grund- bzw. Schichtwasservorkommen im Vordergrund. Auf den Grundstücken der beiden neuen Bau Fenster sind Altlasten insb. aus landwirtschaftlicher Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten. Der Hinweis wird unter Punkt D 28 wie folgt ergänzt: <i>„Bei den ehemaligen Althofstellen ist mit nicht zurückgebauten Güllegruben, Silageplatten, Tierstallungen aber auch mit Heizöltanks und Ähnlichem zu rechnen. Aus diesem Grund hat der Grundeigentümer vor einer Umnutzung den Rückbau fachgerecht und bei Bedarf eine Baugrunduntersuchung zu tätigen (s. dazu auch Punkt D 19.4).“</i>
Unter Punkt 19.4 Grundwasser wird ausgeführt, dass mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen ist. Im Falle eines durch eine Baugrunduntersuchung festgestellten Schadstoffreservoirs (z.B. in einer künstlichen Auffüllung) erscheint daher eine fachgerechte Bewertung nach BBodSchV als sinnvoll und notwendig. Daher empfehlen wir, unter Punkt 19.4 noch folgende Ergänzung: „Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist neben einer abfallrechtlichen Einstufung nach LVGBT auch eine fachgerechte Bewertung nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu veranlassen (2:1 Eluatuntersuchung zur Bestimmung der Mobilität der Schadstoffe, keine Gefährdungsabschätzung gemäß LfU-Merkblatt Nr. 3.8/1 durch einen Altlastensachverständigen), ggf.	Den Anregungen wird gefolgt; Punkt D 19.4 wird ergänzt: <i>„Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist neben einer abfallrechtlichen Einstufung nach LVGBT auch eine fachgerechte Bewertung nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu veranlassen (2:1 Eluatuntersuchung zur Bestimmung der Mobilität der Schadstoffe, keine Gefährdungsabschätzung gemäß LfU-Merkblatt Nr. 3.8/1 durch einen Altlastensachverständigen), ggf. auch für die anderen betroffenen Wirkungspfade nach BBodSchV.“</i>

auch für die anderen betroffenen Wirkungspfade nach BBodSchV.“	
Beim Punkt 28 Altlasten bei den BP-Festsetzungen im Kapitel D „Hinweise“ empfehlen wir folgende Ergänzung (fett hervorgehoben): „Werden bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu bestimmen, die Bodenproben sind nach der BBodschV zu analysieren und ein Dokumentationsbericht ist dem Landratsamt Starnberg – Bodenschutzbehörde – vorzulegen. (...)“	Den Anregungen wird gefolgt; Punkt D 28 wird ergänzt: <i>„Werden bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu bestimmen, die Bodenproben sind nach der BBodschV zu analysieren und ein Dokumentationsbericht ist dem Landratsamt Starnberg – Bodenschutzbehörde – vorzulegen.“</i>

Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Schreiben von 05.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Wie bereits in der Email vom 25.09.2025 an Herrn von Linden vom Architekturbüro Büscher Architekten erläutert, handelt es sich aus immissionsschutztechnischer Sicht um eine komplexe Situation, weshalb eine schalltechnische Untersuchung eines qualifizierten Ingenieurbüros für erforderlich gehalten wird. In dieser sind die relevanten immissionsschutzfachlichen	Die als immissionsschutztechnisch als "komplex" bezeichnete Situation stellt sich als typische dörfliche Gemengelage dar, die seit Jahrzehnten konfliktlos funktioniert. Dieser Bebauungsplan dient primär der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Strukturen mit nur geringfügigen Erweiterungen und der Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Eine umfassende schalltechnische Untersuchung steht in keinem angemessenen Verhältnis zum Planungsumfang und würde unverhältnismäßige Kosten verursachen. Bewährte planungsrechtliche Instrumente ermöglichen eine sachgerechte Konfliktbewältigung ohne kostspielige Voruntersuchungen. Dem Gebot des § 50 BImSchG kann gerade bei bestehenden Gemengelagen durch verschiedene Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Folgende Darstellungen bzw. Festsetzungen wurden gewählt: - die Festlegung von Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie die räumliche Trennung von

	schutzbedürftigen Nutzungen durch Abstandsflächen, - die Anordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24, z.B. Schalldämm-Maße von Bauteilen der Gebäudeumfassungen, - die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite von Gebäuden (im Schallschatten), - zeitlich bedingte und befristete zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 2). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.																																																		
Immissionen durch die Bernrieder Straße Bei der Bernrieder Straße handelt es sich um eine stark befahrene Straße. Die Festsetzung 10.1 ist in ihrer Formulierung zu unkonkret, da nur Maßnahmen für Fenster an der straßenzugewandten Westfassade festgelegt wurden. Es ist aber sehr wahrscheinlich, dass auch an den Seitenfassaden (Nord- und Südfassaden) die Orientierungswerte der in der Bauleitplanung maßgeblichen DIN 18005 überschritten werden, möglicherweise auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV), die i.d.R. als gewichtiges Indiz dafür herangezogen werden, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Auch kann nicht abgeschätzt werden, wie sich die Situation im hinteren Bereich des Plangebietes darstellt, d.h. ob nicht auch für Wohngebäude in zweiter Reihe Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Die Maßstäbe der 16. BImSchV können für eine Abwägung der Belange des Lärmschutzes herangezogen werden. Das Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist jedoch i.d.R. nur bei Ausschöpfen der Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes möglich. Für eine sachgerechte Abwägung ist daher die Ermittlung der Immissionen erforderlich.	Die Gemeinde nimmt die Hinweise der Immissionsschutzbehörde auf. Die Verkehrsbelastung der Bernrieder Straße im Bereich des Bauhofes (Fußgängerampel) wurde durch eine Verkehrserfassung im Zeitraum vom 14.07.2025 – 21.07.2025 durch den Zweckverband Kommunale Dienste Oberland ermittelt. Die Auswertung ergab Durchfahrten zwischen rd. 1.300 (montags) bis rd. 6.500 (Wochenende) Fahrzeugen / Tag. Verkehrserhebung: Messergebnisse <table><tr><th></th><th>Gesamtzahl der Durchfahrten</th><th>Beanstandungsquote</th><th>Fahrzeuge/h</th><th>Verstöße/h</th></tr><tr><td>14.07.2025</td><td>4.226</td><td>1,35 %</td><td>277,28</td><td>3,74</td></tr><tr><td>15.07.2025</td><td>5.131</td><td>1,91 %</td><td>213,79</td><td>4,08</td></tr><tr><td>16.07.2025</td><td>5.324</td><td>1,50 %</td><td>221,84</td><td>3,33</td></tr><tr><td>17.07.2025</td><td>5.497</td><td>1,40 %</td><td>229,04</td><td>3,21</td></tr><tr><td>18.07.2025</td><td>6.524</td><td>1,03 %</td><td>271,84</td><td>2,79</td></tr><tr><td>19.07.2025</td><td>6.184</td><td>0,89 %</td><td>257,67</td><td>2,29</td></tr><tr><td>20.07.2025</td><td>5.718</td><td>0,79 %</td><td>238,25</td><td>1,88</td></tr><tr><td>21.07.2025</td><td>1.327</td><td>1,88 %</td><td>126,33</td><td>2,38</td></tr><tr><td>Gesamtsumme</td><td>39.931</td><td>1,26 %</td><td>235,24</td><td>2,97</td></tr></table> Es liegt keine Differenzierung PKW / LKW vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass während der Spitzenbelastung am Wochenende kein nennenswerter LKW-Verkehr stattfand. Diese Zahlen liegen hälftig unter den Werten der Verkehrszählung für den Bereich der nördlichen Ortsdurchfahrt (Erhebung 2015) mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsdichte von 12.429 Kfz, mit einem Lkw-Anteil von 224. Es werden daher unter B 10.1 die Festsetzungen sinngemäß übernommen, die für den Bebauungsplan 91.1 als ausreichend erachtet wurden. Die konkretisierten Festsetzungen sollen einen angemessenen und rechtssicheren Lärmschutz auch ohne unverhältnismäßig aufwendige Voruntersuchungen gewährleisten.		Gesamtzahl der Durchfahrten	Beanstandungsquote	Fahrzeuge/h	Verstöße/h	14.07.2025	4.226	1,35 %	277,28	3,74	15.07.2025	5.131	1,91 %	213,79	4,08	16.07.2025	5.324	1,50 %	221,84	3,33	17.07.2025	5.497	1,40 %	229,04	3,21	18.07.2025	6.524	1,03 %	271,84	2,79	19.07.2025	6.184	0,89 %	257,67	2,29	20.07.2025	5.718	0,79 %	238,25	1,88	21.07.2025	1.327	1,88 %	126,33	2,38	Gesamtsumme	39.931	1,26 %	235,24	2,97
	Gesamtzahl der Durchfahrten	Beanstandungsquote	Fahrzeuge/h	Verstöße/h																																															
14.07.2025	4.226	1,35 %	277,28	3,74																																															
15.07.2025	5.131	1,91 %	213,79	4,08																																															
16.07.2025	5.324	1,50 %	221,84	3,33																																															
17.07.2025	5.497	1,40 %	229,04	3,21																																															
18.07.2025	6.524	1,03 %	271,84	2,79																																															
19.07.2025	6.184	0,89 %	257,67	2,29																																															
20.07.2025	5.718	0,79 %	238,25	1,88																																															
21.07.2025	1.327	1,88 %	126,33	2,38																																															
Gesamtsumme	39.931	1,26 %	235,24	2,97																																															

	<i>„Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an allen Fassaden der straßenzugewandten Gebäude im Einwirkungsbereich der Bernrieder Straße (bis zu einer Tiefe von 50 m ab Straßenrand) keine zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die entsprechenden Fenster mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzuführung vermeidet oder es ist mindestens ein Fenster pro Raum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.“</i> Unter D Hinweise Punkt 30 wird folgende Formulierung ergänzt: <i>„Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Einwirkungsbereich der Straßen ist darauf zu achten, dass die lärmbelasteten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) schutzbedürftiger Räume entsprechend der Anforderung der DIN 4109 Teil 1 und 2 in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt werden. Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.“</i> Bei konkreten Bauvorhaben kann dann im Baugenehmigungsverfahren eine spezifische Prüfung der Schallschutzerfordernisse erfolgen, die den jeweiligen Gegebenheiten Rechnung trägt.
Immissionen durch gewerblichen Lärm Gegenüber des Plangebiets befindet sich der Bauhof. Vom Bauhof können tags und aufgrund des Winterdienstes auch in der Nachtzeit störende Emissionen ausgehen. Hiervon sind insbesondere Wohnungen über der Gaststätte und der neu geplante Bauraum betroffen. Weiterhin liegt laut Begründung östlich des Plangebiets auf Fl.Nr. 725/2 eine Halle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb. Bei der Verarbeitung von Holz kann es aufgrund der eingesetzten Maschinen und Geräte zu erheblichen Emissionen kommen. Innerhalb des Plangebiets ist insbesondere die Gaststätte relevant. Der Parkplatz befindet sich direkt neben dem neu geplanten Bauraum, eine Nutzung in der Nachtzeit muss aufgrund von Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zum neuen Bauraum, aber auch zum gegenüberliegenden Gebäu-	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. In ländlichen Gemeinden ist eine gewisse Geräuschkulisse durch kommunale Einrichtungen wie dem Bauhof ortsüblich und wird z.B. bei gelegentlicher nächtlicher Schneeräumung von den Bewohnern akzeptiert. Durch die straßenferne Verschiebung des geplanten Gebäudes auf Fl. Nr. 744 und die Festsetzung von lärmunempfindlicheren gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss reduziert sich die Konfliktintensität der benachbarten Bebauung mit dem bestehenden Bauhof erheblich. Die in der Begründung und Stellungnahme erwähnte Halle auf Fl. Nr. 725/2 ist tatsächlich auf Fl. Nr. 725/3 gelegen. Die Planzeichnung wird

de ausgeschlossen werden (zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nachts wäre ein Mindestabstand von 15 m erforderlich). Oder es müssen in Zusammenarbeit mit einem Schallgutachter entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. eine Carportlösung) überlegt werden. Auch die weiteren Emissionen wie z.B. die Freischankfläche sind schalltechnisch zu untersuchen.

berichtigt. Die Halle dient hauptsächlich der Fahrzeugunterbringung. Eventuelle Holzverarbeitung findet nur für den privaten Gebrauch statt und verursacht keine gewerblichen Lärmemissionen.

Sie befindet sich im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes, dessen Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt wird, wobei eine Umnutzung der Halle zu Wohnzwecken vorgesehen ist.

Der Gasthof bestand seit Jahrzehnten und prägt das dörfliche Umfeld.

Den Anregungen wird insoweit entsprochen als die ursprünglich als Gaststätte genutzte Erdgeschossfläche - auch entsprechend dem Wunsch der Eigentümer - verringert und zukünftig deutlich lärmärmer genutzt werden soll: im südlichen Teil für Gastronomie, Hofladen oder ähnliche Nutzung und im nördlichen Teil als Büro, Gewerbe oder Praxen. Wohnnutzung wird wegen der Immissionsbelastung und einem fehlenden geschützten Freibereich ausgeschlossen.

Diese gewachsene und nun lärmreduzierte Nutzungsmischung ist charakteristisch für ländliche Gemeinden und rechtlich etabliert. Anstelle kostspieliger Untersuchungen können aufgrund der geänderten Nutzungsstruktur angepasste, praktikable Festsetzungen getroffen werden:

Die geplante Reduzierung und bzw. Umnutzung der Gaststätte (s. Punkt B 2.1.1) führt zu einer erheblichen Reduzierung der Lärmemissionen.

Anstelle des ehemaligen Wirtshauses, das bis Mitternacht und später mit Freischankflächen und mit entsprechender Parkplatzfrequentierung Störungen verursacht hat, sollen deutlich lärmärmere und zeitlich beschränkte Nutzungen entstehen: Eine kleine Gaststätte, Bistro, Café oder eine Hofladennutzung sowie Büro- und Praxisnutzungen die naturgemäß weniger lärmintensiv und konflikträchtig sind. Ein großer Teil der Stellplätze für die Gastronomie liegt außerdem auf der Westseite der Bernrieder Straße auf Fl. Nr. 745/21 mit gemeinsamer Zufahrt zum Bauhof.

Die Nutzungszeiten für Gastronomie / Hofladen soll außerdem so beschränkt werden, dass den Anwohnern eine nächtliche Ruhezeit von mindestens acht Stunden garantiert wird.

	Folgende Festsetzung wird unter Punkt B 10.2 eingefügt. <i>„Die gewerbliche Nutzung (Gastronomie, Café, Hofladen o.ä.) einschließlich deren Nebennutzungen (z.B. Anlieferung, Kundenverkehr und Freischankbereiche) sind aus schalltechnischen Gründen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.“</i> Der Anregung für den Schutz der neuen Wohnbebauung wird insofern gefolgt, als der mögliche Neubau gänzlich auf die Fl. Nr. 744 verschoben wird. Er wendet sich von der Bernrieder Straße ab und wird möglichst weit von den Stellplätzen abgerückt. Bei konkreten Bauvorhaben können auftretende Konflikte im Baugenehmigungsverfahren durch angepasste Grundrissgestaltung oder spezifische Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Die verbleibenden oder möglichen gewerblichen Lärmquellen rechtfertigen aufgrund der geänderten, deutlich lärmärmeren Nutzungsplanung keine pauschale Gutachtenerstellung. Bewährte planungsrechtliche Instrumente ermöglichen eine sachgerechte Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung der dörflichen Gemengelage, die auch eine gewisse Duldungspflicht beinhaltet, und der nun lärmreduzierten Nutzungsstruktur. Bei konkreten Bauvorhaben kann im Baugenehmigungsverfahren eine spezifische Prüfung der verbleibenden Schallschutzerfordernisse erfolgen, die den geänderten und deutlich lärmärmeren Gegebenheiten angemessen Rechnung trägt.
Punkt 10 der Begründung Es ist nachvollziehbar, dass der Nutzungsmix und auch die Emissionen der außerhalb des Plangebiets gelegenen Schallquellen (Bauhof, forstwirtschaftliche Halle, Straße) für die Bewohner zur Gewohnheit geworden sind. Durch den Bebauungsplan werden die unterschiedlichen Nutzungen des Plangebiets allerdings planungsrechtlich gesichert, so dass auch ihre gegenseitige Verträglichkeit sowie die Verträglichkeit mit der Umgebung sichergestellt werden muss. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch zusätzlicher	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird dargelegt, dass die Immissionssituation bekannt und durch geeignete Festsetzungen beherrschbar ist. Nach § 34 BauGB wäre im Dorfgebiet der vorhandene Nutzungsmix auch mit Umnutzungen zulässig. Nachdem die Althöfe ihre Produktionsstätten ausgelagert haben, sollen nun gewerbliche Nutzungen und Wohnen diese erhaltenswerten Volumina füllen. Hier sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnver-

Wohnraum entsteht, also zusätzliche Immissionsorte, die einen Anspruch auf die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte haben. Zur belastbaren Sachverhaltsermittlung wird die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung daher dringend nahegelegt.	hältnisse garantiert werden. Die beiden geplanten Bauräume für Neubauten werden so platziert, dass Konflikte möglichst vermieden werden.
--	---

Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben von 05.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Zu Punkt 8: Grünordnung und Artenschutz Der Artenschutz fehlt hier. Da hier zahlreiche alte Bestandsgebäude vorhanden sind, müssen insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel Beachtung finden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Feststellungen von Punkt 7.8 der Begründung sind unter die Festsetzung unter Punkt B 8.11 einzufügen. Punkt B 8.11 alt wird in B 8.5 integriert <i>„Artenschutz in Bestand</i> <i>Unter anderem können beim Abbruch oder Umbau von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen, beim Umlagern von Material, bei Fassadensanierungen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch Ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Vor dem Umbau, Abriss oder Teilabriss müssen Gebäude auf das Vorkommen von Fledermausstuben und Nestern von gebäudebewohnenden Vogelarten untersucht werden.</i> <i>Die baulichen Maßnahmen müssen gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf da Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Arbeiten an Gehölzen, insbesondere Fällungen, Rodungen und starke Rückschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10.-28.02.) bei Höhlenbäumen auch bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, vorgenommen werden. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkäs-</i>

	ten) ein vorgezogener Ausgleich zu schaffen (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). Weiterhin dürfen widerkehrende Fortpflanzungsstätten (z.B. Nest einer Mehlschwabe) ganzjährig, auch außerhalb der Brutzeit, nicht zerstört werden.“
--	---

Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben von 06.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Hinweis D – 19.3 Niederschlagswasser Hier bitten wir um Überprüfung. „Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser geleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.“ Dies trifft nicht immer zu. Das schadloze Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer ist im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) möglich, sofern die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden. Gleichmaßen ist die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglich.	Kenntnisnahme. Der Text wird entsprechend wie folgt ergänzt: <i>„Das schadloze Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer ist im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) möglich, sofern die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden. Gleichmaßen ist die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglich.“</i>
Hinweis D – Nr. 19.4 im vorletzten Absatz ist die Formulierung zu ändern, da die wasserrechtliche Anlagengenehmigung (nach Art. 20 BayWG) nicht die richtige Gestattungsart für eine Bauwasserhaltungsmaßnahme ist: „Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“	Der Anregung wird gefolgt. Hinweis D 19.4 wird geändert: <i>„Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“</i>

Stellungnahme	Beschluss
1. Zu B 2.1 Wir erkennen kein Urbanes Gebiet aus dem angestrebten Nutzungsmix mit 54 Wohneinheiten, einer Gaststätte und einem Laden jeweils im EG, die ja auch in einem WA zulässig wären.	Der alte Ortskern von Unterzeismering mit Gastronomie, Ladengeschäft, Maibaum und Kapelle soll als lebendige Ortsmitte erhalten und weiterentwickelt werden. Ziel ist neben der Schaffung von Wohnraum die Sicherung bzw. Schaffung von Nahversorgung, Arbeitsplätzen und Treffpunkten. Die leerstehenden Volumina der großen Althofstellen sollen möglichst nicht nur für Wohnzwecke umgenutzt werden. Sie würden sich auch für freie Berufe, Gewerbe- und Handwerksbetriebe für kulturelle und soziale Einrichtungen eignen. Eine allgemeine Verpflichtung für Nichtwohnnutzung nach prozentuellem Verteilungsschlüssel wird von der Gemeinde derzeit nicht angestrebt. Vielmehr soll im Vorfeld das Interesse für gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen evaluiert, bzw. geweckt werden. Die geplante Festsetzung von Nichtwohnnutzung im EG der teilweise zu erhaltenden Versorgungseinrichtung und einer Teilfläche des Ladens ist nur in der Gebietskategorie MU möglich. Für ein MU sprechen auch die bestehenden hohen Ausnutzungsziffern einiger Grundstücke, deren GR nicht reduziert werden soll, und die höhere angepasste Immissionstoleranz des ehemaligen MD gegenüber den vorhandenen bzw. möglichen Emittenten. Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht kommen ein Mischgebiet (MI) oder ein Urbanes Gebiet (MU) in Betracht. Ein MI kann aus dem bestehenden Dorfgebiet (MD) mangels ausreichenden Gewerbeanteils nicht entwickelt werden. Zur Sicherung eines dörflichen Nutzungsmixes und zur Belebung der Ortsmitte wird daher ein MU festgesetzt. Ein allgemeines Wohngebiet (WA) würde demgegenüber überwiegend dem Wohnen dienen und die angestrebte Nutzungsmischung verhindern.
2. Zu B.3.2 Wir empfehlen „Lichtschächte“ zu streichen, da wir handelsübliche Lichtschächte ohnehin nicht auf die GR anrechnen. Laubengänge, die aus Witterungsgründen überdacht und teilweise eingehaust sind, empfehlen wir, hier nicht zu listen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Lichtschächte und Laubengänge werden im Punkt B 3.2 gestrichen <i>„Maximal zulässige gesonderte Grundfläche für Terrassen, Balkone Laubengänge, Kellerabgänge, Außentreppen, Lichtschächte; z.B. 85 m²“</i>

3. Zu B 3.3 Die Bezugsgrößen (Baugrundstück) für die GR, insbesondere deren Überschreitungs-möglichkeit ist in der Planzeichnung schwer erkennbar und sollte farblich herausgehoben werden, da die Bereiche für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO klar getrennt und der jeweiligen „Haupt-GR“ zugeordnet sein müssen. Dies wird beispielsweise für den Bauraum 180 m GR und WH 5,30 m besonders deutlich, da die mögliche Abtrennungslinie (GR v 140 und GR v 200) den Bauraum durchschneidet und somit der Haupt-GR nur dem einen Baufensterteil zuordnet ist, was sichtlich so nicht gemeint ist.	Kenntnisnahme. Die Fl. Nr. 742 und 744 sind derzeit in einer Hand. Durch die vom Eigentümer gewünschte gänzliche Verschiebung des neuen Bauraumes auf Fl. Nr. 744 können die Kennwerte den einzelnen Bauräumen eindeutig zugeordnet werden.
4. B 4.1 Eine abweichende Bauweise kann dann festgesetzt werden, wenn dadurch keine einseitigen Begünstigungen hervorgerufen wird. Ohne dem vom VGH München geforderte gegenseitigen Interessenausgleich würde, sofern eine Baugenehmigung beklagt würde, u.E. die planungsrechtliche Grundlage (= Bebauungsplan) entfallen. Der VGH München (15. Senat), Beschluss vom 22.03.2010 - 15 CS 10.355 setzt sich in dem genannten Beschluss mit der Frage auseinander, ob noch eine Bebauung vorhanden ist, die einen gegenseitigen Interessenausgleich herbeiführt und führt dazu aus: „Im System der offenen Bauweise ordnet sich ein aus mehreren Gebäuden zusammengefügt Baukörper nämlich nur ein, wenn das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird. Zugunsten der Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit wird auf Grenzabstände verzichtet, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen. Diese enge Wechselbeziehung begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf.“	Nach unserer Einschätzung liegt keine offene Bauweise vor, da teilweise grenznahe Bebauung vorhanden ist. sodass das zitierte Urteil den Sachverhalt evtl. nicht beschreibt. Nach Änderung des städtebaulichen Entwurfes werden nur Einzelhäuser festgesetzt, sodass auch das beschriebene Problem der zusammengefügten Baukörper auf mehreren Grundstücken nicht mehr relevant sein dürfte. Auch eine geschlossene Bauweise ist nicht vorherrschend, bei der an die Grenze gebaut werden muss. Vielmehr besteht bereits eine abweichende Bauweise, bei der nur einige Gebäude grenznah oder an der Grenze gebaut wurden. Zur Bauweise des Gebäudebestandes wurde weder von den Eigentümern bzw. Nachbarn Kritik vorgetragen, noch liegen erkennbare hygienische oder soziale Missstände vor. Durch Festsetzung der bestehenden Baukörper werden die Verhältnisse auch nicht zugunsten einer Partei verschlechtert. Bei Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden in Grenznähe sind allerdings Fensterrechte privatrechtlich zu klären. Auf einigen Grundstücken liegen komplexe Eigentums- bzw. Verwandtschaftsverhältnisse und Dienstbarkeiten vor. Ein Interessenausgleich ist in den allermeisten Fällen bereits gegeben, bzw. soll im Verlauf des Verfahrens geklärt und in der Begründung erläutert werden. In der Planzeichnung werden die angesprochenen Fassaden, deren Regelabstandsflächen auf Nachbargrundstücke fal-

	len würden, entsprechend gekennzeichnet und der Interessenausgleich in der Begründung beschrieben. Damit ist keine Festsetzung von Regelabstandsflächen verbunden. In der Planzeichnung werden die angesprochenen Fassaden, bei denen Regelabstandsflächen auf Nachbargrundstücke fallen würden, entsprechend mit einer grünen Kennzeichnung versehen. Damit ist keine Festsetzung von Regelabstandsflächen verbunden, sondern nur ein Hinweis.
5. Wir haben Sorge, dass die große Anzahl von Baulinien künftig zu Befreiungswünschen führen wird. Auf einer Baulinie muss im vollen Umfang gebaut werden. Dies führt zu Problemen. Der Bauraum GR 345 WH 8,00 ist mit $13,50 \times 27,50 = 346,95 \text{ m}^2$ vermaßt. Ein recht-eckiger Grundriss ist ohne Befreiung hier schon nicht mehr möglich. Wir denken, dass ein Zurückbleiben hinter der gedachten Baulinie in den meisten Fällen städtebaulich auch vertretbar wäre und empfehlen deshalb, vermehrt Baugrenzen zu verwenden.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Baulinien entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde; Baugrenzen würden hier in markanten Bereichen, die für das Ortsbild wichtig sind, einen zu großen Spielraum für Abweichungen zulassen; d.h. es könnten auch kleinere, gestaffelte oder ortsuntypische modische Bauformen entstehen. Punkt C 30 der Hinweise wird entsprechend ergänzt (siehe dazu 6.0 des Schreibens). Das angesprochene Problem des Bauraumes dürfte ein Einzelfall sein. Die Grundfläche GR des betreffenden Bauraumes wird auf das Maß des zu erhaltenden Bestandes abgestimmt.
6. Da Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ohne Befreiungen im bestimmten Umfang überschritten werden dürfen, insbesondere für Terrassen, ist hier zu prüfen, inwieweit dies in Verbindung mit B 4.5 zu dem vom Gemeinderat gewünschten Ergebnis führt, da die hier angeführte Baugrenze für Terrassen abermals überschritten werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Die Verwaltung erkennt die potenzielle Problematik, dass durch die Kombination der allgemeinen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO für Terrassen und der zusätzlichen Festsetzung B 4.5 (Baugrenze für Terrassen) eine doppelte Überschreitungsmöglichkeit entstehen könnte, Die Einführung einer Baugrenze für Terrassen ist inzwischen üblich und wurde auch vom LRA empfohlen. Da es sich bei § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO um eine Kann-Bestimmung handelt, behält sich die Gemeinde eine Genehmigung von Überschreitungen vor, um ihre städtebaulichen Ziele zu erreichen. Die Hinweise werden unter Punkt C 30 Bauantrag ergänzt: „Die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Baugrenzen für Terrassen sollen in den Erdge-

	<i>schossgrundriss des Bauantrags eingezeichnet werden.</i> <i>Abweichungen von Baulinien in Form eines geringfügigen Vortretens oder Zurücktretens im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO finden für Gebäude keine Zustimmung der Gemeinde, ebenso nicht für Abweichungen von Baugrenzen in Form eines geringfügigen Vortretens im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO von Terrassen und ähnlichen Bauteilen.</i> <i>Genehmigte Bestandsgebäude können auch außerhalb der Bauflächen erhalten werden.“</i>
7. Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 ist es möglich, Ausnahmen für die Überschreitung von Baugrenzen festzusetzen. Da es aber in dieser Vorschrift „weitere“ heißt, gilt das nicht für die Ausnahmen nach Satz 2. Wir gehen davon aus, dass mit Breite die Tiefe gemeint ist. In der Zusammenschau ist B 4.6 unzulässig.	Den Anregungen wird gefolgt, die Festsetzung 4.6 und 4.7 werden unter Hinweisen Punkt C 30 Bauanträge erläutert. <i>„Als geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gelten:</i> <i>Balkone und Kellerabgänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 0,7 m.“</i>
8. Gleiches gilt für B 4.7	Punkt B 4.7 wird geändert. <i>„Lichtgräben zur Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.“</i>
9. B 4.8 i.V.m. B 4.1 B4.8 ist die Umschreibung von Art. 5 Abs. 2 BayBO und somit keine Festsetzung. Für eine rechtskonforme Abwägung müssen jedoch die Auswirkungen und städtebaulichen Vorteile in der Begründung dargelegt werden, sowie die dadurch hervorgerufenen Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Grundstückseigentümer in ein vertretbares Maß des Interessenausgleichs dargestellt werden.	Gemeint ist vermutlich Art. 6 Abs 5 Satz 2 BayBO. Den Anregungen wird gefolgt. Das bestehende schützenswerte Ensemble wird durch die teilweise enge Stellung der Althöfe und dem sich daraus ergebenden spannungsreichen Wechsel von Weite und Enge der sie umgebenden Freiflächen geprägt. Dabei wechseln grenzständige bzw. grenznahe und offener Bauweise ab. Diese historisch gewachsene Struktur entspricht den heute geltenden Abstandsflächenregelungen nur bedingt. Dadurch bedingte städtebauliche, brandschutztechnische oder soziale Missstände wurden nicht bekannt und sind gegenwärtig hier auch nicht zu erkennen. Auch nach einer Umnutzung der leerstehenden landwirtschaftlichen Betriebsteile für Wohnzwecke und Gewerbe etc. werden keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu

	erwarten sein. Die als Anlage 2 der Begründung zur Überprüfung beigefügte Übersicht Abstandsflächen zeigt, dass sich die Regelabstandsflächen der BayBO im Geltungsbereich nirgends überlagern. Ein Verschieben bzw. eine Verkleinerung der Baukörper zur Einhaltung der Bedingungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung würde dem gewünschten Erhalt des Ortsbildes mit seinen großen traditionellen Gebäuden zuwiderlaufen. Die über den Geltungsbereich fallenden Regelabstandsflächen sind bereits vorhanden und betreffen bei Fl. Nr. 721 eigene Grundstücke und bei Fl. Nr. 722 eine Fläche, die für ein Hauptgebäude ungeeignet ist. Außerdem wird dieses Flurstück durch die Grenzbebauung auf Fl. Nr. 721 belastet. Zum Interessenausgleich s. Punkt 4 dieses Schreibens. <i>Die Festsetzung Punkt B 4.8 wird wie folgt geändert:</i> <i>„Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach B 4.3 und B 4.4 sind bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen nach B 3.5 Außenwände auch dann zulässig, wenn die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung bzw. die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO unterschritten werden. Dies gilt auch für Grenzanbauten nach Festsetzung B 4.1, sofern die erforderlichen brandschutzrechtlichen und zivilrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.“</i>
10. Wir bitten zu prüfen, ob die ortsplanerisch sicherlich nachvollziehbaren Gestaltungsfestsetzungen im Vollzug von der Gemeinde insoweit verfolgt werden, als nicht anderslautende Gestaltungsvorstellungen über Befreiungen ermöglicht werden.	Die Gemeinde plant mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung das Erscheinungsbild des Ortskerns zu erhalten, bzw. traditionell im denkmalpflegerischen Sinne weiterzuentwickeln. Befreiungen, die diesem Ziel zuwiderlaufen werden nicht befürwortet.
11. B7.3 Der Satz „sind grundsätzlich mit ortsüblichen Materialien“ stellt keinen vollziehbaren Regelungsgehalt dar. „Grundsätzlich“ bedeutet im rechtlichen Sinn, dass hier Ausnahmen angelegt sind und unter ortsüblich werden	Die Festsetzung B 7.3 wird wie folgt überarbeitet: <i>„Zufahrten bzw. Rampen von Tiefgaragen, die außerhalb des Hauptbaukörpers liegen, sind vollständig zu überdachen oder einzuhausen.“</i>

sehr unterschiedliche Auslegungen folgen.	<i>Die Überdachung/Einhausung ist in Materialien und Farbgebung an den Hauptbaukörper anzupassen“.</i>
12. Wir halten es für unrealistisch, dass eine Bauverbotszone (private Grünfläche) bis direkt an die Hauskante reicht. Es wäre auch ein Umgang um das Haus im Bereich der Fläche nach B 8.2 unzulässig...	Der Anregung wird gefolgt. Die private Grünfläche wird in der Planzeichnung um 3,0 bzw. 4,0 Meter von der Gebäudekante zurückversetzt, um einen funktionsfähigen Umgang um das Gebäude zu ermöglichen.
13. B 7.3 Der Begriff „Das zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung vorhandene Gelände“ wird, insbesondere in weiterer Zukunft schwer vollziehbar sein. Wieso verwendet man nicht den üblichen Begriff „natürliches Gelände“ oder, besser, trägt exaktere Höhenlinien mit Höhenbezeichnung in die Planzeichnung und bezieht B 8.3 eben auf diese Höhenlinien?	Gemeint sein dürfte Punkt B 8.3. Der Anregung wird gefolgt. Festsetzung 8.3 Satz 1 wird geändert: „Das zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung vorhandene natürliche Gelände ist zu erhalten.“
14. B 7.3, Satz 3 Soll es sich hier um eine „Ausnahme“ im Sinne von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO handeln?	Gemeint sein dürfte Punkt B 8.3 Satz 3. Es handelt sich hier um eine Ausnahme im Sinne § 31 Satz 1 BauGB. Die Festsetzung wird konkretisiert: „Sind ausnahmsweise aus technischen Gründen oder wegen Platzmangel Befestigungen erforderlich, so sind hierfür nur Natursteine oder gerade senkrechte Betonmauern bis maximal 0,5 m Höhe zulässig.“
15. B 2.3 Auch wenn es sich hier um ein Denkmal handelt, bedarf es eines Bauraums, einer Grundfläche und einer Wandhöhe, es sei denn, die Kapelle wird lediglich nachrichtlich in dem Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Fall würde bei einem Verlust der Kapelle kein Ersatzbau zulässig sein.	Der Anregung wird gefolgt; Bauraum, GR und Wandhöhe werden in der Planzeichnung festgesetzt.
16. B 2.5 Zu dieser Festsetzung ist uns keine Rechtsgrundlage ersichtlich, auch wenn deren Inhalt überzeugt. Wir empfehlen, diese Aussage ist die Hinweise zu verschieben.	Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Da im dicht bebauten Ortsbereich bzw. auf den weithin sichtbaren Grünflächen keine geeigne-

	ten Flächen erkennbar sind, auf denen das sensible erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild durch Nebenanlagen wie eigenständige Mobilfunkanlagen nicht empfindlich gestört würden, sollen diese ausgeschlossen werden. Im Gemeindegebiet stehen geeignetere Flächen zur Verfügung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden (§ 14 Abs. 1 Satz 4 und Abs 1a Abs. 1 Halbsatz 2 BauNVO).
17. B 3.1 Die Grundfläche ist in § 19 BauNVO abschließend definiert. Der Zusatz „für Hauptanlagen“ ist denklogisch nachvollziehbar, aber sollte gestrichen werden.	Der Punkt B 3.1 wird umformuliert: Der Zusatz für Hauptanlagen wird gestrichen.
18. B 3.7 Da § 9 Abs. 1 Art. 1 Nr. 6 BauGB ausschließlich die Begrenzung von Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässt, muss dies noch in B 3.7 ergänzt werden. Die Begrenzung der Wohneinheiten in den gemischt genutzten Gebäuden (Gaststätte, Laden) ist nicht zulässig. Die Begrenzung für diese beiden Gebäude ist nicht zulässig. In einem MU (siehe hier unsere Auffassung Punkt 1 unserer Stellungnahme) können bzw. sollen gerade gemischt genutzte Gebäude entstehen. In diesem Fall würde die Begrenzung der Wohneinheiten stets ins Leere laufen. Aus diesem Grund unterstreichen wir nochmal das Thema der passenden Gebietskategorie (WA)..	Den Anregungen wird gefolgt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten ist wünschenswert, um in der „Dorfmitte“ indirekt einen gewissen Anteil familiengerechter Wohnungen zu gewährleisten. Gegenüber der gewollten Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude in gewerbliche Einheiten tritt dieser Wunsch an zweite Stelle, es ist allerdings momentan nicht davon auszugehen, dass dies in größerem Umfang der Fall sein wird. Es soll deshalb die Festsetzung der Wohneinheiten auf Wohngebäude beschränkt und bei Gaststätte und Laden gestrichen werden. Festsetzung B 3.7 wird geändert: <i>„Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude; z.B. 2 Wohneinheiten“</i>
19. B 8.2 Wir gehen davon aus, dass es sich im Bereich der Grundfläche des als Bestand dargestellten Gebäudes auf Flurnummer 730 nicht um eine private Grünfläche handelt und dort bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 zulässig sein können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da ein Neubau eines Nebengebäudes hier unerwünscht ist, soll das auf Fl. Nr. 730 in der Planzeichnung dargestellte Nebengebäude mit der Farbe für private Grünfläche überdeckt und nur die Umrisse des Bestandes dargestellt werden. Festsetzung B 8.2 soll ergänzt werden: <i>„(Hinweis: Bestandskräftig genehmigte bauliche Anlagen im Bereich der Privaten Grünfläche „Nutzgrün“ genießen Bestandsschutz.)“</i>

Wir empfehlen, um den Aufwand für die Verwaltung und für das politische Gremium gering zu halten, diesen Entwurf durch einen überarbeiteten neuen Entwurf, der erneut zu billigen ist, zu ersetzen und somit auf die Abwägung zu verzichten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung des Landratsamts, den Entwurf durch einen überarbeiteten neuen Entwurf zu ersetzen und dem Verzicht auf die Abwägung wird nicht gefolgt. Stattdessen erfolgt eine ordnungsgemäße Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus folgenden Gründen: Ein Neustart würde die bereits durchgeführte Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung entwerfen. Die eingegangenen Stellungnahmen verdienen eine sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Viele Anregungen betreffen Details, die durch gezielte Planänderungen berücksichtigt werden können, ohne das Grundkonzept in Frage zu stellen. Eine differenzierte Abwägung ermöglicht die Aufnahme berechtigter Belange bei gleichzeitiger Verfahrenstransparenz. Ein Neustart würde das Verfahren um ein paar Monate verzögern und bereits getätigte Planungskosten teilweise zunichtemachen, was angesichts der Planungsziele nach Auffassung der Gemeinde Tutzing nicht vertretbar wäre.
---	---

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben von 09.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Tutzing mit Schreiben vom 25.02.2026 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt. Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.	Kenntnisnahme
1.) Veranlassung Mit der Aufgabe der letzten landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsgebiet sind die Merkmale für die Art der Nutzung als „Dörfliches Mischgebiet“ MD, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen, entfallen. Im Zusammenhang mit wachsendem Siedlungsdruck im Metropolraum München stehen tiefgreifende Umstrukturierungen an, die im Rahmen des § 34 BauGB nicht mehr bewältigt werden können, und daher eine Bebauungs-	Kenntnisnahme

planung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordern.	
2.) Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 14.720 m² auf und umfasst folgende Flurstücke, Nr. 721, 721/2 T, 722, 725, 730 T, 730/2 T, 732/1, 732,2, 735/1, 737, 738/2, 742, 744, 745/20, 745/21, 748, 748/2, 753 T, 753/4, 753/6, 753/8, 753/9, 1100/1 T, 1128/20, 1128/21, 1128/22, und 1128/13 T.	Kenntnisnahme
3.) Abwasserbeseitigung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.	
3.1) Schmutzwasserbeseitigung Der Bebauungsplanes Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte“, Gemarkung Tutzing, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben. Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schmutzwasserkanäle, an welchen die Flurstücke teilweise angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Über den Ringkanal wird das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden soll, werden die Hinweise Punkt 19.2 ergänzt: <i>„Spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.“</i>

Die Flurstücke Nr. 721, 721/2 T, 722, 725, 730 T, 730/2 T, 737, 738/2, 742, 744, 745/20, 745/21, 748 und 748/2, alle Gemarkung Tutzing, können direkt an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anschließen oder sind über vorliegende Leitungsrechte schmutzwassertechnisch erschlossen. Dem Abwasserverband Starnberger See liegen keine Leitungsrechte für die Flurstücke Nr. 732/1, 732/2 und 735/1, alle Gemarkung Tutzing vor. Aus Sicht des Abwasserverbandes sind diese Flurstücke, schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Die Flurstücke Nr. 753 T, 753/4, 753/6, 753/8, 753/9, 1100/1 T, 1128/20, 1128/21, 1128/22, und 1128/13 T werden nicht bewertet, da hier keine Bebauung möglich ist. Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden. Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.	Die Grundstücke Fl. Nr. 732/1 und 735/1 sind bereits rechtmäßig bebaut und genehmigt. Aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen wird ein ordnungsgemäßer Schmutzwasseranschluss vorausgesetzt, auch wenn die Leitungsrechte nicht beim Abwasserverband Starnberger See dokumentiert sind. Diese können über andere Träger oder private Vereinbarungen geregelt sein. Fl. Nr. 732/2 ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und dient der Erschließung. Die fehlenden Leitungsrechte des Abwasserverbandes stehen der Planung nicht entgegen, da andere Träger oder private Leitungsrechte bestehen können. Die Klärung der konkreten Leitungsrechte erfolgt auf Genehmigungsebene. Bei künftigen Bauvorhaben sind die Grundstückseigentümer für die Nachweise der Entwässerung und erforderlicher Leitungsrechte verantwortlich. Entsprechende Planunterlagen sind beim Abwasserverband einzureichen. Der Hinweis bezüglich der Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen ist bereits unter D 19.4 in der Satzung vorhanden.
3.2) Niederschlagswasserbeseitigung Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht durchgängig Niederschlagswasserkanäle in die eingeleitet werden könnte. Die Flurstücke Nr. 721, 721/2 T, 722, 725, 730 T, 730/2 T, 732,2, 735/1, 737, 738/2, 742, 744, 748 und 748/2 alle Gemarkung Tutzing, können direkt an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anschließen oder sind über vorliegende Leitungsrechte schmutzwassertechnisch erschlossen.	Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll. Ein entsprechender Text hierzu ist bereits Bestandteil der Hinweise der Satzung. Die genannten Grundstücke, bei denen die Niederschlagswasserbeseitigung nicht über

kung Tutzing, können direkt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anschließen oder sind über vorliegende Leitungsrechte niederschlags-wassertechnisch erschlossen.

Dem Abwasserverband Starnberger See liegen keine Leitungsrechte für die Flurstücke Nr. 732/1, 745/20 und 745/21, alle Gemarkung Tutzing vor. Aus Sicht des Abwasserverbandes sind diese Flurstücke niederschlagswasser-technisch nicht erschlossen.

Die Flurstücke Nr. 753 T, 753/4, 753/6, 753/8, 753/9, 1100/1 T, 1128/20, 1128/21, 1128/22, und 1128/13 T werden nicht bewertet, da hier keine Bebauung möglich ist.

Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte eine Versickerung zulassen.
Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ($k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$).

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen dem Abwasserverband keinerlei Unterlagen (insbesondere k_f – Werte) vor, um die Möglichkeit der Versickerung bewerten zu können

Insbesondere bei Flurstücksteilungen („maßvolle Nachverdichtung“) ist aber auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!

Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.

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

die Anbindung an einen Niederschlagswasserkanal erfolgen kann, ist ausfolgenden Gründen dennoch von einer gesicherten Erschließung auszugehen:

732/1

Das bestehende Gebäude wird in seiner Kubatur nicht vergrößert. Hier ist nicht davon auszugehen, dass sich die Niederschlagswassermenge gegenüber dem Bestand erhöht. Die vorhandene Entwässerung kann beibehalten werden.

745/20

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern und wird als Straßenbegleitgrün genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen. Die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers bleibt bestehen, so dass keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen erforderlich sind.

745/21

Hier ist zukünftig keine Bebauung vorgesehen. Das Flurstück wird als bestehender Parkplatz für die Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 744 und 742 genutzt. Hier wird lediglich der Bestand gesichert.
Da keine zusätzliche Versiegelung über den Bestand hinaus erfolgt, entstehen keine erhöhten Entwässerungsanforderungen.

Der Hinweis bezüglich der Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen ist bereits unter D 19.4 in der Satzung vorhanden.

Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.	
4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung des Abwasserverban des Starnberger See gilt ein Einleitverbot für Grund- und Quellwasser sowie Fremdwasser in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. 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.	Unter Punkt D 19. 5 wurde bereits folgender Hinweis in der Satzung aufgenommen Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds werden empfohlen. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.
5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige,30- jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. Zudem ist für den Katastrophenfall 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.	Dieser Hinweis ist bereits in der Satzung unter Punkt D 20 Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen enthalten.

6.) Hinweise / Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!	Dieser Hinweis ist bereits in der Satzung unter D 19.4 Grundwasser enthalten.
--	--

Landratsamt Starnberg, Wasserrecht, Schreiben von 12.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Die Untere Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg hat keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Unterzeismering – Ortsmitte“, sofern die in beiliegendem Dokument (Festsetzungen) eingetragenen (redaktionellen) Änderungen (Seite 11) übernommen werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Abschnitt unter 19 4 Grundwasser Abs. 6, zu dem die Anregungen gemacht wurden, wird wie folgt geändert wobei auch die Anregungen der Email vom 6.3.26 der gleichen Behörde zu berücksichtigen waren: <i>„Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich. Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband Starnberger See (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zusätzlich zu beantragen.</i> <i>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes Starnberger See nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten.“</i>

Energienetze Bayern, Schreiben von 17.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Von dem im Betreff genannten Bebauungsplan ist unsere Gashochdruckleitung HD 0515 (DN 150, PN 16 bar), eine Mitteldruckortsnetzleitung (110 PE, PN 1 bar) sowie abzweigende Hausanschlüsse unseres Unternehmens betroffen. Den Verlauf unserer Leitungen können Sie	Die Hochdruckleitung und die Mitteldruckleitung liegen im öffentlichen Straßenraum, die Hausanschlussleitungen teilweise im Eigentümerweg. Wegen der Schutzstreifen soll der Übersichtsplan als Anhang der Begründung beigefügt werden.

dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 entnehmen; die Hochdruckleitung ist Blau und die Mitteldruckleitung ist Grün dargestellt, die von der Mitteldruckleitung abzweigenden Hausanschlüsse sind in Orange dargestellt.	
Wir möchten darauf hinweisen, dass im Bereich der Gasleitungen inklusive des Schutzstreifens von 4 Metern (jeweils 2 Meter auf beiden Seiten der Rohrachse) keine Bauwerke errichtet und keine Bäume oder tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden dürfen. (Schutzstreifen von 4 Metern gilt nur für HD-Leitung, Blau dargestellt). Zudem dürfen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeniveaus vorgenommen werden; eine Mindestrohrdeckung von 1,0 Meter muss durchgängig eingehalten bleiben, 1,5 Meter Überdeckung sollten, 2,0 Meter Überdeckung dürfen nicht überschritten werden.	Unter den Hinweisen Punkt D 23 wird folgende Formulierung aufgenommen: <i>„Im Bereich der Gasleitungen inklusive des Schutzstreifens von 4 Metern (jeweils 2 Meter auf beiden Seiten der Rohrachse) dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume oder tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden. (Schutzstreifen von 4 Metern gilt nur für HD-Leitung, Blau dargestellt). Zudem dürfen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeniveaus vorgenommen werden; eine Mindestrohrdeckung von 1,0 Meter muss durchgängig eingehalten bleiben, 1,5 Meter Überdeckung sollten, 2,0 Meter Überdeckung dürfen nicht überschritten werden.</i> <i>Auszug aus dem Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen: Bei Bauarbeiten, von denen ein gefährdender Einfluss auf in der Nähe befindliche Gasleitungen ausgehen kann (Aufgrabung, Pressung, Rammen, Bohrung, Einwirkungen durch außerordentliche statische und dynamische Belastungen, o.ä.), ist rechtzeitig (i.d.R. 1 Woche) vor Aufnahme der Bauarbeiten mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen, um eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen abzustimmen.“</i>
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass eine Umlegung von Hochdruckleitungen sehr kostenintensiv und daher möglichst zu vermeiden ist.	Kenntnisnahme

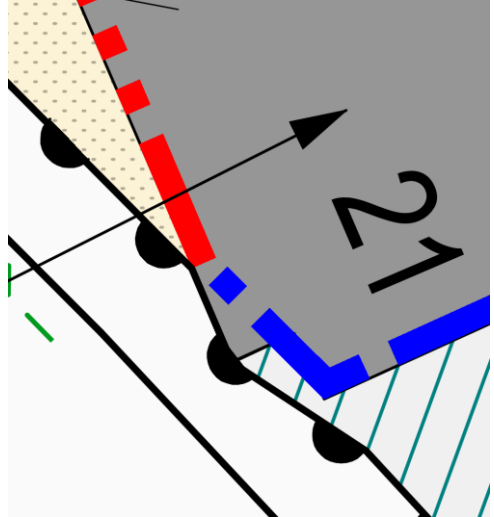
 Tutzing, Dorfstraße Plan: Gas Standardansicht (Übersicht 1000) Gültig bis: 31.03.2026 Maßstab: 1:1000 Datum: 17.03.2026 Ersteller: Biehler, Johannes Betriebsstelle: BS-Pähl Maßabweichungen von Lage und Tiefe möglich. Angaben durch Handschriftlich bzw. Probestichprobe prüfen. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet! ALKIS © Bayerische Vermessungsverwaltung Plot 1	Dieser Plan wird als Anlage für die Begründung eingefügt.
--	--

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben von 23.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des	Der Hinweis ist bereits in der Satzung unter D 23 in der Satzung vorhanden.

Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben von 25.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Baulinie Aus unserer Sicht ist es nicht nachvollziehbar, dass bei dem Anwesen „Gastwirtschaft zum Bauerngirgl“ Hausnummer 21 eine verbindliche Baulinie eingeplant wurde, welche den Gehweg bewusst eine Engstelle beschert. Der Bestand steht außer Frage, aber bei zukünftigen Bauvorhaben sollte auch ein regelkonformer Gehweg realisierbar sein. Man muss beachten, dass in unmittelbarer Nähe die Fußgängerschutzanlage steht.	Der Bauraum wird angepasst, um zukünftig eine Gehwegverbreiterung zu ermöglichen.  Das Diagramm zeigt einen Grundriss eines Gebäudes mit der Hausnummer 21. Eine rote gestrichelte Linie markiert die bestehende Baulinie, die den Gehweg einschränkt. Eine blaue gestrichelte Linie zeigt die vorgeschlagene, erweiterte Baulinie, die den Gehweg vergrößert. Ein schwarzer Pfeil weist auf die Erweiterung hin. Die Umgebung ist in verschiedene Zonen unterteilt: ein gelber Bereich oben links, ein grauer Bereich oben rechts und ein grüner Bereich unten rechts. Eine schwarze Linie verläuft diagonal durch den Plan.
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Der Abstand der Gebäude zur Straße reicht voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.	Kenntnisnahme

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Eigentümerin Fl. Nr. 748, Schreiben von 24.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Auf der Homepage der Gemeinde Tutzing habe ich von der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 88 Unterzeismering - Ortsmitte" erfahren, die am 23. Februar 2026 erfolgte. Als Eigentümerin der Flurnummer 748 der Gemarkung Tutzing bin ich unmittelbar von den geplanten Festsetzungen betroffen und habe mich intensiv mit dem Bebauungsplan beschäftigt. Bei einem Termin im Bauamt der Gemeinde Tutzing am 12. März 2026, konnte mir Frau Gutmann bereits einige meiner Fragen beantworten, hat mich jedoch darin bestärkt, aufgrund noch vorhandener Anliegen meinerseits, eine Stellungnahme zum genannten Bebauungsplan abzugeben. Bevor ich mit meiner Stellungnahme beginne, möchte ich vorausschicken, dass ich seit meiner Geburt in Unterzeismering lebe und, genau wie sie, großes Interesse habe, den Ortskern meines Dorfes zu bewahren. Die Veränderungen vor allem der Landwirtschaft haben auch in Unterzeismering Auswirkungen gehabt. Auf der Flurnummer, die in meinem Besitz ist, wurde beispielsweise bis vor zehn Jahren die letzte Milchviehhaltung im Dorf betrieben. Durch den Umzug der Stallung an den Ortsrand, konnte ich meinen Betrieb für die Zukunft sicher aufstellen. Eine Weiterführung der Landwirtschaft im Ortskern würde den heutigen Standards der Tierhaltung nicht mehr entsprechen und hätte eine Betriebsaufgabe zur Folge gehabt. Durch diese Verlagerung des Betriebes hat sich in den ehemaligen Stallungen allerdings der im Bebauungsplan bezeichnete Leerstand ergeben. Auch die anderen Höfe in der Dorfmitte mussten diesen Weg beschreiten. Das Dorfleben, wie ich es noch aus meiner Kindheit in Erinnerung habe, gibt es mit diesen Entwicklungen nicht mehr. Durch den Auszug der Land- und auch der Gastwirtschaft (2015) aus der Dorfmitte, hat sich diese gravierend verändert. Es ist ruhig geworden. Aus all diesen Gründen liegt es auch mir am Herzen durch einen Bebauungsplan zu regeln, wie die künftige Gestal-	Kenntnisnahme

tung der Dorfmitte umgesetzt werden soll, um das Leben ins Dorf zurückzuholen. Hiermit nehme ich fristgerecht Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88. Als Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 748 bin ich von den geplanten Maßnahmen unmittelbar betroffen und bringe folgende Vorschläge und Einwendungen betreffend dieser Flurnummer vor:	
1.) Die bestehende Gebäudekubatur soll laut Bebauungsplan erhalten bleiben. Aus diesem Grund rege ich an, beim Neubau des Gebäudes die gesamte Gebäudekubatur in Richtung Bernrieder Straße zu verschieben. Mein Vorschlag ist eine Verschiebung bis auf gleiche Höhe des bestehenden Gebäudes der Flurnummer 748/1 (Größenordnung 1,5 Meter). Hintergründe dieses Gedankens sind, die Sichtverhältnisse im Straßenverkehr an der Kreuzung Dorfstraße/Unteranger zu verbessern. Bereits heute ist die Sicht an der Kreuzung eingeschränkt eine Aufwertung der Ortsmitte, da sich der Wohnhof im Innenbereich der Flurnummern 748 und 748/1 vergrößern würde eine gerade verlaufende Sichtachse beim Blick von der Dorfmitte in Richtung Norden der Dorfstraße (ortsprägender Kastanienbaum). <u>Schematische Darstellung:</u> Verschiebung der Gebäudekubatur in Richtung Westen (Bernrieder Straße). Verschiebung beträgt in etwa 1,5 Meter.	Den angeführten Vorteilen wird nur eine begrenzte Bedeutung beigemessen. Die Sichtverhältnisse einer Haltesicht an der Kreuzung Dorfstraße/Unteranger werden durch das bestehende Gebäude auf Fl.-Nr. 748 nicht beeinträchtigt. Eine Vergrößerung des Hofbereichs trägt nur in geringem Maße zur Aufwertung der Ortsmitte bei. Zudem stellt gerade die fehlende einheitliche Bauflucht entlang der Dorfstraße ein erhaltenswertes städtebauliches Merkmal dar; die geringfügige Einengung am Ende der Dorfstraße ist an dieser Stelle erwünscht. Demgegenüber sind mit einer Verschiebung des Gebäudes nach Westen folgende Nachteile verbunden: eine Verkleinerung der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Grünfläche, ein verringerter Abstand zur stark belasteten Bernrieder Straße sowie mögliche Beeinträchtigungen der erhaltenswerten Bestandsbäume im südwestlichen Grundstücksbereich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
2.) Entlang der Bernrieder Straße ist ein Großteil der Fläche der Flurnummer 748 als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche befindet sich am Rande der Ortsmitte und hat aus meiner Sicht lediglich in begrenztem Maße positive Wirkung auf das Leben im Ortskern.	Aus den genannten Nachteilen aus Punkt 1 wird der Anregung nur teilweise gefolgt. Einer Verlängerung des bereits sehr großen Gebäudes wird nicht zugestimmt. Eine Ungleichbehandlung bei der Festsetzung

Eine flächenmäßige Anpassung dieser privaten Grünfläche ist als Grundstückseigentümerin in meinem Interesse.

Zudem ist zu beachten, dass auf keinem der Nachbargrundstücke entlang der Bernrieder Straße eine private Grünfläche in diesem Ausmaß vorhanden ist.

Demzufolge schlage ich vor, das Bestandsgebäude, das parallel zum Unteranger verläuft, um einen Meter zu verlängern.

Durch diese Änderung vergrößert sich wiederum (vgl. 1.) der Wohnhof im Innenbereich der Flurnummer 748 und 748/1 und eine Aufwertung der Ortsmitte ist die Folge.

Trotz dieser Änderung bleibt eine sehr große private Grünfläche bestehen. Hinsichtlich des gegenwärtigen Bebauungsverhältnisses von 0,39 GRZ sollte meinem Anliegen diesbezüglich nichts im Wege stehen. Vor allem im Vergleich zu den Grundstücken 721 und 725, welche fast gänzlich von der Schaffung / Erhaltung von Grünflächen befreit sind, ist hier ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Flurnummer zu erkennen.

Schematische Darstellung:



der privaten Grünfläche ist nicht zu erkennen, da die aufgrund der Topographie schräg zur Bernrieder Straße verlaufende Gebäudeflucht die spitz zulaufende Form der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Grünfläche bedingt. Diese setzt sich auch auf dem Nachbargrundstück auf Fl. 722 fort. Für die genannten Fl. Nr. 721 und 725 liegen nicht vergleichbare Verhältnisse vor.

Die private Grünfläche wird aber um 3,0 bzw. 4,0 Meter vom bestehenden Gebäude abgerückt, um einen für die Bewirtschaftung der Fläche und des Gebäudes ausreichenden Abstand einzuhalten.

3.)

Der Neubau der im Bebauungsplan bezeichneten Gebäude auf der Flurnummer 748 erfordert die Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten. Laut Ortsbausatzung muss je Wohneinheit ein Stellplatz vorhanden sein. Frau Gutmann von Bauamt hat mir diese Vorgabe bestätigt. Beim Neubau plane ich sowohl oberirdische Stellplätze als auch eine Tiergarage. Die festgesetzte GRVl von 210 m² ermöglicht nur eine eingeschränkte Anzahl an oberirdischen Stellplätzen, da diese Kennzahl beispielsweise auch Flächen wie den Zu-

Ein Eingriff in die aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Grünfläche ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Aus diesem Grund sollen oberirdische Stellplätze am Ortseingang ohne Bezug zu den Gebäuden nicht zugelassen werden.

Die Anordnung von Stellplätzen jenseits der Straße Unteranger wird als städtebauliche Fehlentwicklung bewertet und soll nicht wiederholt werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

fahrtsweg zur Tiergarage beinhaltet. Beim Blick auf die Planung, habe ich eine Fläche auf der Nord-West-Seite des Grundstücks entdeckt, die zusätzlich für oberirdische Stellplätze genutzt werden kann. Um auch meine Interessen zu wahren, schlage ich daher vor die GRVl des Grundstücks zu erhöhen, damit dort weitere oberirdische Stellplätze entstehen können (siehe schematische Darstellung in roter Farbe). Die Lage der, laut meines Vorschlages, neu entstehenden Parkmöglichkeiten ist einige Meter entfernt von der Einmündung in die Bernrieder Straße und die oberirdischen Stellplätze schränken aus diesem Grunde das Sichtfeld für Auto-/Radfahrer oder auch Fußgänger nicht ein. Auch auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 753/5 sind oberirdische Stellplätze entlang der Bernrieder Straße vorhanden.

Schematische Darstellung:



Bildmontage:



Entwurf



Antrag

4.)

Der Bebauungsplan setzt für die beiden geplanten Gebäude auf der Flurnummer 748 eine Anzahl an Wohneinheiten von vier und sechs fest. Durch die ebenso festgesetzten Grundflächen würden je Wohneinheit größere, familiengerechte Wohnungen entstehen (siehe 7.2 Maß der baulichen Nutzung: Um familiengerechten Wohnraum zu schaffen und den Bedarf an Stellplätzen zu begrenzen wird entsprechend dem Bestand bzw. mit einem Schlüssel von etwa 100 m² GR/ Wohnung, den Gebäuden die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zugemessen.)

Unsere Gesellschaft besteht jedoch nicht nur aus Familien, sondern auch aus jungen Menschen, die das erste Mal eine eigene Wohnung beziehen oder aus älteren

Die Gemeinde Tutzing begrüßt die Bereitschaft der Eigentümerin, auch kleinerer Wohnungen zu entwickeln, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können

Der Anregung wird gefolgt. Die Wohneinheiten bei den beiden Gebäudeteilen auf der Fl. Nr. 748 werden in der Planzeichnung um jeweils 2 Wohneinheiten erhöht.

Menschen, die ihre Wohnfläche im Alter reduzieren. Auch diesen Personengruppen sollten wir die Möglichkeit geben in ein Dorf wie Unterzeismering zu ziehen. Hintergrund dieser Überlegung ist auch, dass für das Dorfleben ein Miteinander verschiedener Generation von großer Bedeutung ist. Ich selbst habe über Jahrzehnte mit meiner Großmutter in einem Haushalt gewohnt und miterlebt, wie sie es genossen hat Teil des Dorfes zu sein und Familien mit Kindern, um sich zu haben. Für mich macht auch dieser Punkt einen großen Teil an Dörflichkeit" aus. Ich fordere aus diesem Grund, die Anzahl an geplanten Wohneinheiten jeweils um zwei Wohneinheiten (sechs bzw. acht) zu erhöhen. Dadurch entsteht bei der zukünftigen Planung die Möglichkeit, sowohl kleinere als auch größere Wohnungen zu realisieren und den verschiedenen Gruppen unserer Gesellschaft entsprechend einen Lebensmittelpunkt zu bieten.	
5.) Bei meinem Termin mit Frau Gutmann haben wir das Thema Zaunbau entlang der Bernrieder Straße" besprochen. Um die Vorgaben des Bebauungsplanes richtig zu verstehen, hat sie mich gebeten diesen Punkt in diese Stellungnahme mitaufzunehmen. In Frau Gutmanns Augen ist der Zaunbau in Höhe von 1,1 Metern entlang der Bernrieder Straße gestattet. Dieser Punkt ist für mich als Grundstückseigentümerin essenziell, da nur durch einen Zaunbau die private Grünfläche für die Anwohner bedenkenlos nutzbar ist (z. B. spielende Kinder, Hunde). Die Bernrieder Straße ist sehr befahren und ohne einen Zaun würde für die Bewohner bei Nutzung der Grünfläche ein erhöhtes Risiko für Unfälle bestehen. Ohne die Anbringung eines Zaunes wird die private Grünfläche für mich wertlos. Diesen Umstand bin ich nicht bereit zu akzeptieren. Vorbehaltlich möchte ich mir daher bereits eventuelle Ansprüche für die Festsetzung von private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sichern und werde, falls wir keine Einigung erzielen, eine eventuelle Entschädigung bezüglich der ausgewiesenen privaten Grünfläche prüfen lassen. Hintergrund dieser Anfrage ist der Punkt 7.4	Ein sicheres Einbiegen in die Bernrieder Straße von der der Straße Unteranger aus wird wegen der ansteigenden Topographie auch durch niedrige Sichthindernisse und Einfriedungen verunmöglicht., Der Anregung wird insofern gefolgt, als transparente Einfriedungen ermöglicht werden, solange die Sicht für Verkehrsteilnehmer von der Straße am Unteranger in die Bernrieder Str., im Sichtfeld nicht verunmöglicht wird. Von Festsetzung B 5.17 wird daher eine Ausnahme festgesetzt: <i>„In diesem Bereich sind Einfriedungen ausnahmsweise zulässig (z. B. Maschendrahtzäune), die die Sicht von der Straßeneinmündung Am Unteranger in die Bernrieder Straße auf die gesamte Länge der gekennzeichneten Fläche für KFZ und Radfahrer nicht behindern.“</i>

Bauliche Gestaltung, in dem es heißt Abweichend von der Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Gemeinde werden zum Erhalt des vorhandenen Ortsbildes gesonderte Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Wegen des Sichtfeldes an der Einmündung der Straße Am Unteranger" ist eine die Sicht behindernde Einfriedung und Bepflanzung ausgeschlossen, da aufgrund der Topographie ansonsten ein sicheres Einfahren in die Bernrieder Straße nicht möglich ist." Zudem ist es mein Ziel konkret abzuklären, welche Zaunmaterialien an dieser Stelle zulässig sind: Festsetzung 5.16 setzt sockellose Holzzäune aus naturfarbenen imprägniertem oder rohen senkrechten Holzlatten fest." Besteht diese Verpflichtung auch entlang der Bernrieder Straße? Anführen möchte ich außerdem, dass die Anbringung eines Spiegels zur besseren Sicht bei der Einfahrt in die Bernrieder Straße (Einmündung Unteranger) die Verkehrssituation deutlich entspannen könnte.	
6.) Die in 1.) vorgeschlagene Verschiebung der Gebäudekubatur in Richtung Bernrieder Straße ermöglicht die Anbringung eines Balkons im zweiten Obergeschoss des Gebäudes der Flurnummer 748 auf der Ostseite entlang der Dorfstraße. Diese Berechtigung für einen Balkon möchte ich im Bebauungsplan zugesichert wissen. Das neu entstehende bauernhofartige Gebäude wird sich durch einen Balkon an der Ostseite sehr gut in den dörflichen Charakter einfügen. Durch die Höhe des geplanten Balkons sind Bedenken, dass Gefahr für den Verkehr bestehen würde, ausgeschlossen. Auf dem Nachbargrundstück der Flurnummer 748/1 ist ebenfalls ein Balkon im zweiten Obergeschoss vorhanden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Hinweis Punkt D 30 wird ergänzt: <i>„Als geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauN-VO gelten:</i> <i>Balkone und Kellerabgänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 0,7 m.“</i> Eine Verschiebung der Gebäudekubatur wird nicht befürwortet, da diese für eine Balkongestaltung nicht erforderlich ist.
7.) Im Termin mit Frau Gutmann wurde auch besprochen, ob es möglich ist, die Baugrenze für Terrassen (lila Linie) auf der gesamten Westseite des Gebäudes parallel zur Bernrieder Straße mitaufzunehmen. Durch Realisierung	Terrassen an der Westfassade zur Bernrieder Straße sind aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung voraussichtlich nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Daher sollen Terrassen in dieser Gebäudeseite in das Gebäude integriert und durch geeignete

sierung einer Terrasse für die Erdgeschosswohnungen dieses Gebäudes, können die Bewohner eine Zugangsmöglichkeit auf die private Grünfläche erhalten und durch Terrassentüren ins Freie gehen. Ich rege daher an, diese lila Linie auf der Westseite einzuziehen und die GRg des Gebäudes (derzeit 70) entsprechend zu erhöhen.	Schallschutzmaßnahmen (z. B. vorgelagerte verglaste Elemente) möglichst vor den hohen Immissionen geschützt werden. Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die private Grünfläche um 3,0 bzw. 4,0 Meter von der Gebäudewand zurückgenommen wird. Dadurch werden Umgang und offene Terrasse auch auf der Westseite ermöglicht. Die Fläche für Terrassen wird auf 80 m² erhöht.
--	--

Eigentümer Fl. Nr. 730/2, Schreiben von 25.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 88 möchte ich folgende Anmerkungen machen:	Kenntnisnahme
<u>zu Dorfstr. 7:</u> betrifft Punkt B Festsetzung Nr. 2.1.2 EG Laden Unser Lebensmittelgeschäft wurde bereits im Januar 1994 aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Der gesamte Verkaufsraum hatte nur eine Fläche von knapp 30 m², gelegen an der Süd-West-Seite des Hauses. Im Zuge der Ansiedelung diverser Märkte wie Edeka, Lidl und Aldi in Tutzing war die Wirtschaftlichkeit für so einen kleinen Laden nicht mehr gegeben. Nicht umsonst haben in den letzten Jahrzehnten unzählige kleine Geschäfte in und um Tutzing aufgegeben. Dies wird sich in Zukunft sicherlich auch nicht mehr ändern, im Gegenteil, kleine Läden werden immer mehr vom Markt verdrängt werden. Deshalb kann ich mir auch nur schwer vorstellen, dass ein kleiner Laden auf dem Dorf, egal ob mit Lebensmitteln oder anderen Waren ausgestattet, in zukünftigen Zeiten noch rentabel geführt werden kann. Als Lagerraum gab es lediglich einen kleinen Kellerraum und ein Zimmer an der Nord-Ost-Seite des Hauses mit ca. 20 m². Der Rest des Erdgeschosses war immer schon die Wohnung meiner Großeltern mit einer großen Wohnküche, welche heute meine Küche darstellt, einem Wohnzimmer und einem Bad, welches vor ein paar Jahren zur	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Gerade in den letzten Jahren ist ein sich verstärkender Trend zu beobachten, mit kleinen lokalen Versorgungseinrichtungen, wie Automatenladen oder mit speziellen regionalen Produkten und Frischwaren eine Versorgungslücke zu schließen. Dies würde damit zur wünschenswerten Belebung und Versorgung der Ortsmitte beizutragen. Der Anregung wird daher nur teilweise durch Reduzierung der mit Ladennutzung festgelegten Fläche gefolgt. Dadurch bleibt die bestehende Wohnnutzung weiterhin möglich. Festsetzung B 2.1.2 wird geändert. <i>„Im Bereich ‚EG Laden‘ ist die straßennahe Fläche im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von mind. 5 m für die Nutzung als Laden- und Verkaufsfläche oder ähnliche lokale Versorgungseinrichtung bestimmt.“</i> Punkt B 2.2 alt soll entfallen.

Pflege meines mittlerweile verstorbenen Vaters rollstuhlgerecht umgebaut wurde. Für die Zukunft sollte meiner Ansicht nach im Falle eines Neubaus im Parterre unbedingt die Möglichkeit bestehen, im Notfall beispielsweise einen Angehörigen zu pflegen, wie im Falle meines Vaters mit Schlaganfall und an den Rollstuhl gebunden. Deshalb lege ich Einspruch ein gegen Punkt 2.2 (unter B Festsetzungen, Seite 4 von 15) und Punkt 7.1 (unter Begründung, Seite 16 von 21), im gesamten Erdgeschoss keine Wohnnutzung zuzulassen.	
Des Weiteren kann ich für die Dorfstr. 7 die Beschränkung auf nur <u>zwei</u> Wohneinheiten nicht nachvollziehen. Momentan gibt es sowohl im ersten als auch im zweiten Obergeschoss je eine abgeschlossene Wohnung nach Süden und nach Norden, also <u>vier</u> Wohneinheiten, welche durch ein Treppenhaus in der Mitte des Hauses voneinander abgetrennt sind. Dies erscheint mir für eine zukünftige Erbauung eines Hauses mit etwa denselben Ausmaßen durchaus angebracht und keinesfalls übertrieben.	Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten entfällt hier.
<u>zu Dorfstr. 9 :</u> Das rückwärtige Gebäude auf Flurnummer 730/2 (Dorfstr. 9) ist grenzständig gelegen. Für diese Gebäude wird im Bebauungsplan ein Ersatzbau vorgeschlagen. Nach meiner Messung beinhaltet der Vorschlag eine Verschiebung des Baukörpers um ca. 8 Meter nach Norden und um ca. 10 Meter nach Osten, womit ein Haus im Falle eines Neubaus mitten in den Hang des dort abfallenden Geländes gebaut werden müsste. Zudem würde das dort gelegene Gebäude komplett die Sicht vom Haus Dorfstr. 7 versperren und vor allem auch die Sicht der Bewohner von Dorfstr. 3 und Dorfstr. 5 Richtung Süden und Osten enorm beeinträchtigen. Mein Vorschlag ist deshalb, einen Neubau nur um den vorgeschriebenen Mindestabstand von der Grenze nach Norden zu ver-	Der Anregung wird gefolgt. Das Baufenster wird so verschoben, dass ein Mindestabstand zur Grenze von 3 m eingehalten wird. Dadurch bleibt die Aussicht der anderen Gebäude noch Osten weitestgehend erhalten und der Eingriff in den Hangbereich vermieden.

schieben. Dies wäre nicht nur in meinem Sinn, sondern ganz sicherlich auch im Sinne der Bewohner der genannten Nachbarhäuser. Nun bitte ich um Prüfung meiner Anmerkungen und meines Einspruches und gegebenenfalls um Kontaktaufnahme, um meine Anliegen gerne auch bei einer gemeinsamen Besichtigung vor Ort zu besprechen.	
--	--

Architekt der Eigentümer Fl. Nr. 742 und 744, Schreiben von 25.03.2026

Stellungnahme	Beschluss
Wie gewünscht sind wir die Planunterlagen und den Textteil sehr sorgfältig durchgegangen. Die Idee einer lebenswerten und begrünten Ortsmitte begrüßen wir ebenso wie die Fortentwicklung des Bestands. Unsere beiliegenden Punkte und Anregungen bitte somit nicht als Kritik verstehen, sondern als Optimierungsvorschläge und Anpassung an die Realitäten vor Ort. Unsere Anmerkungen gemäß den einzelnen Gebäuden / Flurnummern:	Kenntnisnahme
1. Bernrieder Straße 21 „Bauerngirgl“, Flur-Nr. 742 Die Idee einer Bewirtschaftung des Bauerngirgls ist wünschenswert und auch in unserem Sinne. Leider ist die Wirtschaft in dieser Größe nicht mehr marktgerecht zu verpachten. Die Versuche der letzten 5 Jahre waren leider erfolglos. Für die Brauereien sind die Räumlichkeiten zu klein, für private Pächter zu groß. ➔ Aus diesem Grund bitten wir dringend um folgende Anpassung in der Nutzung EG:	Kenntnisnahme
1.1 Nutzung EG südseitig Richtung Biergarten: Gaststätte, Café, Hofladen o.ä., mit Wirtsgarten davor. <u>Vorteil:</u> auf diese Weise kämen auch Kleinstpächter in Frage, die nur einen Teil des EG	Der Anregung wird gefolgt. Die Fläche für Gaststätte (und für andere Versorgungseinrichtungen) wird auf 50 % reduziert. Festsetzung B 2.1.1 wird ergänzt:

für gastronomische Zwecke nutzen könnte	<i>„Im Bereich ‚EG Gaststätte‘ ist die Nutzung im Erdgeschoss als Gaststätte oder Café, mit anliegendem Wirtsgarten oder als Hofladen oder ähnlicher lokaler Versorgungseinrichtung auf mind. 50 % der Fläche, die restlichen 50 % für Büro, Gewerbe, Praxis o.ä. bestimmt. Wohnnutzung wird ausgeschlossen.“</i>
1.2 Nutzung EG nordseitig: Büro, Gewerbe, Praxis oder auch Wohnen (ggf. f. Cafépächter) <u>Vorteil:</u> auf diese Weise könnte der nördliche Bereich im EG vielfältig genutzt werden, wodurch ein Leerstand bestmöglich vermieden wird <u>Vorteil:</u> die Schallentwicklung einer (auch) Kleingastronomie findet im Süden des Gebäudes statt. Die nördlichen Räume dienen als Puffer und schützen das angedachte Wohnen auf Flur-Nr. 744 <i>Hinweis:</i> <i>Die genannten baurechtlichen Kennzahlen des Bestandes konnten wir zum jetzigen Stand nicht überprüfen (u.a. GR, GRg, WH, FH). Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Zahlen sorgfältig im Vorfeld durch Sie als Planer ermittelt worden sind.</i>	Der Anregung wird teilweise gefolgt (s. Punkt 1.1). Wohnnutzung soll wegen Immissionsbelastung und mangelndem geschütztem Freibereich ausgeschlossen werden.
2. Neuer Baukörper Flur-Nr. 744 (zukünftig ggf. Dorfstraße 6) - Die Idee eines zusätzlichen Wohnbaukörpers anstelle der jetzigen Nebengebäude begrüßen wir, ebenso die traditionelle Proportionierung mit einem langgestreckten Baukörper unter einem Satteldach. Auch die Idee einer kleinen Grünfläche mit Baum (gegenüber dem Anwesen) finden wir schön – leider sind die vorhandenen Bäume schon seit langer Zeit krank und nicht mehr standsicher (Gutachten siehe Anlage).	Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert. Für die kranken Gehölze werden Neupflanzungen festgesetzt.

Betreff: Durchführung einer visuellen Baumkontrolle im Anwesen:

Bernrieder Strasse 21 in
Unterzeismering

Kontrolliert wurden zwei Eschen und ein Walnußbaum

Baum 1 Nordwestseite: Esche mit einem guten gesunden Zustand.
Geringer Totholzanteil.
Keine Maßnahmen erforderlich.



Baum 2 Westseite: Esche mit fortgeschrittenem Pilzbefall Eschentriebsterben.
Da es sich beim Eschentriebsterben um einen holzersetzenden Pilz handelt bei dem sich der Zustand des Baumes weiterhin, schnell verschlechtern wird, ist langfristig, die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben.
Daher empfehle ich den Baum zu entfernen.



Baum 3 mittig vorm Garagenhof: Walnußbaum mehrstämmig mit Wassertasche und durchgängigen Riß im Stammfuß.
Der Baum wurde bereits mehrmals eingekürzt, so daß der natürliche Habitus nicht mehr gegeben ist.
Fäulniß im Stammfuß ist sehr wahrscheinlich.



ich würde empfehlen die Krone des Baumes erneut zu reduzieren bzw. den Baum zu entfernen, falls bauliche Veränderungen und dadurch Baumumfeldverschlechterungen geplant sind.

Kritisch sehen wir die Nutzung als Doppelhaus, ebenso die Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers und die flurstückübergreifende Bebauung.

→ Wir haben aus den o.g. Gründen einen Alternativvorschlag (siehe Anlage) erarbeitet, der sowohl Ihre städtebaulichen Ideen aufgreift, als auch die familiären Notwendigkeiten berücksichtigt,



i.E.:

2.1 Drehung des Baukörpers in Ost-West-Ausrichtung

giebelständig zur Dorfstraße, jedoch leicht zurückversetzt zur Pflanzung eines Baums und Schaffung der gewünschten Weitung der Dorfstraße

Den Anregungen wird gefolgt.
Die vorgeschlagene Baukörperstellung vermeidet die ortsuntypische Bauweise eines Doppelhauses, berücksichtigt die bestehen-



Vorteil: auf diese Weise können die Haupt-Wohnräume im gesamten Gebäude nach Süden orientiert werden. Ebenso können somit auch die Freiflächen für Terrassen und Balkone bei allen Wohneinheiten nach Süden orientiert werden

Vorteil:

Die Giebelseite zur Straße kann bei Bedarf geschlossener gehalten werden auf Grund von Schallschutz. Die Ausrichtung des Baukörpers würde darüber hinaus eine klassische Fassadengestaltung unterstützen, mit Holzverschalungen im Westen und Putzfassade zur Dorfstraße im Osten.

Vorteil:

Durch Beibehaltung der bestehenden o.g. Flurgrenze können für den Bauerngirtl zusätzliche Stellplätze ordentlich, sinnvoll und eingegrünt angeordnet werden.

Vorteil:

Ein für den Betrieb einer (auch kleinen) Gastronomie notwendiges Nebengebäude (Lager und Mülltonnen, Verpackungsreste, Getränkelager, Winterlager) kann städtebaulich gut errichtet und sinnvoll bewirtschaftet werden.

Anm.: Alternativ könnten in der Realität auch die bestehenden Bestands-Nebengebäude bis zur Flurgrenze eingekürzt werden.

Anm.:

- Die von Ihnen angedachte Grundfläche und Gebäudeausdehnung, sowie die Baufenstergröße für das Hauptgebäude und Freiflächen bleibt unverändert und entspricht Ihrer Vorgabe.

den Flurgrenzen und bietet höheren Wohnwert und immissionstechnische Vorteile. Das Gebäude soll etwas nach Westen verschoben werden, um die freizuhaltenen Flächen nach Punkt B 7.1 nicht einzuschnüren. Unter Festsetzung B 4.2 wird daher die Zulässigkeit von Doppelhäusern gestrichen werden.

„Auf den Fl. Nrn. 742 und 744 ist auch ein gemeinsames Doppelhaus zulässig.“

Die mögliche Neuordnung der bestehenden Stellplätze nach Entfernung des kranken Gehölzes und die Möglichkeit eines kleinen Nebengebäudes anstelle der langen Schuppen ändert zwar das vertraute Bild erhöht aber Nutzungsmöglichkeiten und wird daher für zielführend gehalten. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

- <i>Ebenso unverändert ist Ihre Idee der grünen Weitung der Dorfstraße sowie die Freihaltung dieser Fläche von Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze für das Gebäude befinden sich wie bei Ihnen im nord-westlichen Grundstücksbereich.</i> - <i>Die Idee der westlichen Grünfläche entlang der Bernrieder Straße ist ebenso in das Konzept integriert</i>	
2.2 Anpassung der Wohneinheiten von 2 auf 4 ggf. 5 Die Errichtung eines Doppelhauses an dieser städtebaulichen Lage im Ortskern, nördlich einer Gastronomie wird aus unserer Sicht nicht funktionieren und ist u. E. auch nicht wünschenswert. Der Dorfkern von Unterzeismering ist geprägt von Wohnungen, nicht von Individualhäusern. Aus diesem Grund würde sich ein Gebäude mit 4 Geschosswohnungen und deren Bewohner deutlich besser integrieren als ein in 2 Einheiten geteilten Gebäude <u>Vorteil:</u> Schaffung von 4 bzw. 5 kleineren Wohnungen im Ortszentrum, als von 2 großen Einheiten. Sinnvolle und bodenschonende Nutzung für Wohnraum. <u>Vorteil:</u> Differenzierte, kleinteiligere Bewohnerstruktur, hierdurch ggf. weniger Diskussionen um Gaststättenbetrieb / Schallemissionen.	Der Anregung wird gefolgt. Die maximale zulässige WE wird auf 4 erhöht.
2.3 Anpassung der Wand- und Firsthöhe Städtebaulich erscheint eine Angleichung der Wand- und Firsthöhen auf die umliegende Gebäudestruktur sinnvoll, um einen vollwertigen Baukörper im Ortskern zu entwickeln. Die Wandhöhe sollte städtebaulich auf 6,5m und die Firsthöhe auf 9,5 m angeglichen werden. <u>Vorteil:</u> Städtebauliche Gleichbehandlung von Hauptbaukörpern im dörflichen Kontext Sinnvolle und bodenschonende Nutzung für Wohnraum.	Der Anregung wird gefolgt. Die Wandhöhe wird entsprechend des gegenüberliegenden Neubaus in der Planzeichnung mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt.

3. Dorfstraße 5, Flur-Nr. 730 Das Gebäude wird seit Generationen von der Familie Bauer bzw. Benkert bewohnt, saniert und Instandgehalten. Das Gebäude wird im Familienbesitz Benkert bleiben und auf die Söhne übergehen. Derzeit befinden sich im Gebäude 4 Wohneinheiten, der komplette Dachstuhl ist nicht ausgebaut. Das Ziel für die nächste Generation ist jedoch der Ausbau des historischen Dachstuhls in 2 zus. Wohnungen für die beiden Söhne des Eigentümers → Aus diesem Grund bitten wir dringend um folgende Anpassung:	Kenntnisnahme
3.1 Anpassung der Wohneinheiten von 4 auf 6 Vorteil: Die Kinder des jetzigen Eigentümers bekommen die Möglichkeit, sich das bestehende Dachgeschoss zu Wohnungen für sich und Ihre Familien auszubauen. Anm.: <i>Da es sich um den Ausbau einer bestehenden, historischen Gebäudekubatur handelt, kann aus unserer Sicht die Notwendigkeit einer Tiefgarage lt. Tutzinger OBS nicht greifen! Die für die zus. Wohneinheiten notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück problemlos ausgewiesen werden.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinde begrüßt den Ausbau der Dächer zu Wohnzwecken. insbes. da Bauland an anderer Stelle gespart werden kann und Familienmitglieder am Heimatstandort verbleiben können. In der Planzeichnung werden anstelle der 4 WE 6 WE festgesetzt. Die GRvI wird von 320 auf 350 erhöht. Durch die zwei zusätzlich entstehenden Wohnungen im Dachraum würde gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung für 6 Stellplätze eine Tiefgarage erforderlich. Da ein eine Tiefgarage unter den Freiflächen nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand und unter Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile realisiert werden könnte, wird für diesen im Planungsgebiet einmaligen Sonderfall folgende Ausnahme unter Festsetzung B 7.4 neu eingefügt: <i>„Beim Ausbau des Daches eines Althofes zu Wohnungen wird ausnahmsweise die Zahl der zulässigen oberirdischen Stellplätze auf dem Baugrundstück von 5 Stp. auf 6 Stp. erhöht, wenn der Altbestand erhalten bleibt.“</i>
3.2 Entfall der privaten Grünfläche im östlichen Bereich Im östlichen Bereich der Flur-Nr. 730 ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese erscheint plangrafisch derzeit nötig, da	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und somit kein Bauland. Durch Festsetzung

das Grundstück nicht geteilt ist und dieser Grundstücksbereich somit in den Geltungsbereich des B-Plans intergriert werden muss. Planerisch erscheint die Ausweisung jedoch auf Grund der nördlichen bzw. nordöstlichen Bebauungspläne (Nr. 63 und Nr. 88 TB 1) unbegründet und führt zu dauerhaften Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten. <u>Vorschlag zur Lösung:</u> Bauherrenseitige Real-Teilung der Flur-Nr. 730 in einen östlichen und einen westlichen Grundstücksbereich. <u>Vorteil:</u> Der Geltungsbereich des B-Plans kann reduziert werden auf den westlichen Grundstücksbereich, wodurch eine planerische private Grünfläche im Osten entfallen kann. Dieser Grundstücksbereich wird somit baurechtlich nicht dauerhaft eingeschränkt durch Regelungen des B-Plans. <i>Hinweis:</i> <i>Die genannten baurechtlichen Kennzahlen des Bestandes konnten wir zum jetzigen Stand nicht überprüfen (u.a. GR, GRg, WH, FH). Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Zahlen sorgfältig im Vorfeld durch Sie als Planer ermittelt worden sind.</i>	als private Grünfläche „Grünland“ soll der von Süden kommende Grünzug in diesem Bereich soweit noch möglich erhalten werden. Der Anregung der Herausnahme aus dem Geltungsbereich wird daher nicht gefolgt;
Wir hoffen sehr, dass wir mit unseren Anmerkungen dazu beitragen, dass die Ortsmitte Unterzeismering zusammen mit seinen Bewohnern im Einklang erhalten, gestaltet und im Sinne eines Miteinanders entwickelt wird!	Kenntnisnahme

Eigentümer Fl. Nr. 725, Schreiben von 25.03.2026 (Eingang 26.03.2026)

Stellungnahme	Beschluss
Nach genauer Durchsicht des oben genannten Entwurfes des Bebauungsplanes Nummer 88 beantragen wir hiermit die Klärung folgender Punkte:	
1.: Die festgesetzte Wandhöhe der Dorfstraße 3 wird mit 6,50 m und die Firsthöhe	Kenntnisname; der Anregung wird gefolgt. Obwohl nach geltendem Baurecht nachträg-

mit 9,80 m angegeben, das entspricht in etwa dem derzeitigen Bestand. Es könnte jedoch sein, dass sich zukünftig die Erfordernisse der Dachdämmung ändern und somit zusätzlich 25 bis 35 Zentimeter für zusätzliche Dämmung benötigt werden. Wir bitten darum, dies so festzuhalten, dass eine Überschreitung zum Zweck der Dämmung möglich sei.	liche Erweiterungen bzw. Erhöhungen, die der energetischen Ertüchtigung von Bestandsgebäuden dienen, zulässig wären, wird zur Klarstellung die Festsetzung Punkt B 3.8 wie folgt eingefügt: <i>„Bei energetischer Sanierung von Altbestand erhöhen sich die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen um bis zu 0,35 m.“</i>
2.: Der Entwurf sieht vor, dass auf den sog. Althofstellen" keine Gauben und Quergiebel errichtet werden dürfen, jedoch befinden sich im Geltungsbereich und direkt daran angrenzend mehrere Gebäude, darunter auch mehrere Althofstellen mit Gauben bzw. Quergiebel; zudem ist auch in Art. 5 der Tutzinger Ortsbausatzung bei entsprechender Dachneigung die Errichtung von Gauben und Quergiebeln zulässig; sowie auch im direkt angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 61 (Unteranger) sind solche Dachaufbauten laut Festsetzung möglich. Wir beantragen hiermit, dass im Falle eines Umbaus Dorfstraße 3 grundsätzlich Dachgauben und Quergiebel erlaubt sind.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt der ruhigen Dachlandschaft, möglichst ohne Dachaufbauten, wird zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes im alten Ortskern angestrebt. Daher werden größere Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgeschlossen. Um die Ausnutzung der großen Dächer für Wohnzwecke zu erleichtern, sind mit Ausnahme der Wohnteile der Althofstellen Dachgauben zugelassen. Durch diese Beschränkung soll die Gliederung in Wohnteil und ehemaligen Betriebsteil auch bei Um- oder Neubauten in der Dachfläche ablesbar sein. Diese Gliederung findet sich auch nach dem Umbau des Bestandsgebäudes Dorfstraße Nr. 13.
3.: Die Beschränkung von Dachflächenfenstern auf maximal 1 m² Glasfläche ist bei so großen Dachflächen zur ausreichenden Belichtung und Lüftung nicht ausreichend, in der Dorfstraße 3 sind derzeit bereits schon größere Fenster verbaut - wir beantragen hiermit eine Anpassung auf 1,5 m² Glasfläche in den Festsetzungen.	Der Anregung wird gefolgt. Punkt B 5.11 wird geändert: Die maximal zulässige Größe der Dachflächenfenster von wird von 1,0 auf 1,5 m² erhöht.
4.: Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern wird nicht erwähnt, wir beantragen, dass dies grundsätzlich immer möglich ist; generell beantragen wir die Genehmigung sämtlicher Formen der regenerativen Energiegewinnung, sofern diese ohne Lärm und ohne Schattenwurf Energie erzeugen.	Bereits lt. Festsetzung B 5.14 zulässig.

Eigentümer Fl. Nr. 721, Schreiben von 23.03.2026 (Eingang 26.03.2026)

Stellungnahme	Beschluss
Nach genauer und mehrmaliger Durchsicht des o.g. Entwurfes des Bebauungsplanes Nummer 88 beantragen wir hiermit die Prüfung/Klärung folgender Einwände:	
Die in Anlage 1 der Begründung abgebildete Tabelle gibt mit 394,0 m² den derzeitigen Ist-Zustand falsch wieder, laut beglaubigten Lageplanes und der Nachmessung mithilfe eines CAD-Programmes müsste die Grundfläche 468,7 m² betragen. Wir beantragen eine Korrektur der betreffenden Tabelle und die korrigierte Grundfläche in die Planung miteinzubeziehen, da dies bei allen anderen Bestandsgebäuden der Fall zu sein scheint.	Der Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Tabelle wird berichtigt. Die GR Bestand wird mit 468 m² eingetragen. Der Verweis auf andere Grundstücke ist nicht zutreffend. Bei keinem anderen Gebäude im Geltungsbereich liegt Grenzanbau des Hauptgebäudes an Nachbargrundstücken vor, welches dadurch mit Abstandsflächen belastet wird. Ein Baurecht für die Umnutzung dieser Gesamtfläche besteht daher nicht.
Die festgesetzte Firsthöhe wird im Entwurf mit 10,50 m angegeben, beträgt aber derzeit im Bestand bereits 10,70 m. Zudem weisen wir darauf hin, dass bei einer zeitgemäßen energetischen Sanierung des Dachstuhles mindestens 0,3 m zusätzlich an Dachaufbau hinzukommen würde - wir bitten dies in den jeweiligen Festsetzungen zu berücksichtigen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Bestandshöhe des Firstes wird für den östlichen Bauteil mit FH 10,70m in der Planzeichnung festgesetzt. Der Anregung wird gefolgt. Obwohl nach geltendem Baurecht nachträgliche Erweiterungen bzw. Erhöhungen, die der energetischen Ertüchtigung von Bestandsgebäuden dienen, zulässig wären, wird zur Klarstellung die Festsetzung Punkt B 3.8 wie folgt eingefügt: <i>„Bei energetischer Sanierung von Altbestand erhöhen sich die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen um bis zu 35 cm.“</i>
Der Entwurf sieht vor, dass auf den sog. Althofstellen" keine Gauben und Quergiebel errichtet werden dürfen, jedoch befinden sich im Geltungsbereich und direkt daran angrenzend mehrere Gebäude, darunter auch mehrere Althofstellen mit Gauben bzw. Quergiebel; zudem ist auch in Art. 5 der Tutzinger Ortsbausatzung bei entsprechender Dachneigung die Errichtung von Gauben und Quergiebeln zulässig; sowie auch im direkt angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 61 (Unteranger) sind solche Dachaufbauten	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt der ruhigen Dachlandschaft möglichst ohne Dachaufbauten wird zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes im alten Ortskern angestrebt. Daher werden größere Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgeschlossen. Um die Ausnutzung der großen Dächer für Wohnzwecke zu erleichtern, sind mit Ausnahme der Wohnteile der Althofstellen Dachgauben zugelassen. Dadurch soll die Gliederung in Wohnteil und ehemaligen Betriebsteil auch bei Um- oder Neubauten in

laut Satzung möglich. Wir beantragen hiermit, dass im Falle eines Umbaus oder Neubaus der Dorfstraße 1 grundsätzlich Dachgauben und Quergiebel erlaubt sind.	der Dachfläche ablesbar sein. Diese Gliederung findet sich auch nach dem Umbau des Bestandsgebäudes Dorfstraße Nr. 13.
Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern wird nicht erwähnt, wir beantragen, dass dies grundsätzlich immer möglich ist.	Bereits in der Festsetzung B 5.14 enthalten.
Die Beschränkung von Dachflächenfenstern auf maximal 1 m ² Glasfläche ist bei so grossen Dachflächen zur ausreichenden Belichtung und Lüftung nicht ausreichend, wir beantragen hiermit die Erhöhung auf maximal 1,5 m ² Glasfläche	Der Anregung wird gefolgt. Die maximal zulässige Größe der Dachflächenfenster von 1,0 zu 1,5 m ² geändert
Die derzeitige bauliche Situation im Nordosten der Dorfstraße 1 ist der vorangegangenen Nutzung geschuldet, eine Integration des nach Nordosten exponierten Gebäudeteils in die Hauptkubatur wäre nach unserer Ansicht optisch ansprechender für das gewünschte zukünftige Ortsbild des Dorfkernes.	Da der nördliche spornartige Teil des landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes direkt an das Nachbargrundstück angrenzt, wäre eine Umnutzung in eine Hauptnutzung in dieser Form nicht zulässig und städtebaulich in der bestehenden Form nicht erwünscht. Der städtebauliche Entwurf sieht daher eine Reduzierung auf ein rechteckiges Hauptgebäude in der Form der übrigen Althofstellen vor. Im Sporn wäre Nebennutzung in einem Anbau mit Pultdach gestaltet zugelassen.
Wir beantragen nördlich von Dorfstraße 1 und in Fahrtrichtung Unteranger die Ausweisung eines separaten Baufensters zur Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt inklusive dazugehöriger Überdachung.	Die angedachte Rampe liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird in diesem Rahmen nicht behandelt. Nach skizzenhafter Prüfung des Antrages wurde festgestellt, dass eine Rampe an dieser Stelle potenzielle Nachbarschaftskonflikte auslösen könnte. Gleichzeitig bedingt sie lange Verkehrswege. Bei der optimalen Variante der untersuchten Lösungen liegt die Rampe daher innerhalb des Nebengebäudes. Die Zufahrt könnte von Osten von der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 63 aus erfolgen.

	Skizze: 
Die potentiellen Flächen zur Errichtung von Terrassen beantragen wir vom Süden teilweise auf die Fläche westlich des Gebäudes Dorfstrasse 1 zu verschieben, um eine gewisse planerische Variabilität für zukünftige Planungen sicherstellen zu können.	Der Anregung wird gefolgt. Eine Baugrenze für Terrasse wird entlang der Westfassade ergänzt.
Zudem würden wir darum bitten, dass das Gebäude auf der Flurnummer 722 die Hausnummer 2a bekommt (da es früher zu Dorfstraße 2 gehörte), da wir im Falle eines Neubaus eventuell die Nummer 1a für den ehemaligen Wirtschaftsteil des Gebäudes auf Flurnummer 721 beantragen möchten.	Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird in diesem Rahmen nicht behandelt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den Bebauungsplan Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte mit Begründung in der Fassung vom 23. Juni 2026 und beauftragt die Verwaltung ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 4	Antrag vom 29.04.2026 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet am Bareisl, Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bareisl“ wird abgelehnt.

Begründung:

Die Gemeinde sieht aktuell kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gegenständliche Gebiet. Ein Angebotsbebauungsplan würde aufgrund der fehlenden Bauverpflichtung lediglich eine punktuelle Bebauung nach sich ziehen. Dies würde zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen und städtebauliche Spannungen auslösen.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude, Garage und Carport, Fl. Nr. 62, Gemarkung Traubing, Nähe Weilheimer Straße 22
--------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. April 2026 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 15. Mai 2026) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
Frage 1a:	Ist im westlichen Bereich des Gebäudes eine Geländeanschüttung von bis zu 230 cm zulässig um die starke Hanglage optisch zu reduzieren? <i>Anm.: Die somit geschaffene Geländehöhe wäre somit das festgesetzte Gelände für die Berechnung der Wand- und Firsthöhen, sowie zur Beurteilung der optischen Geschossigkeit.</i>	Ja: 11 Nein: 0 → Antwort: Ja
Frage 1b:	Ist im östlichen Bereich des Gebäudes eine Geländeanschüttung von bis zu 120 cm zulässig um die starke Hanglage optisch zu reduzieren und die Erschließung barrierefrei gestalten zu können? <i>Anm.: Die somit geschaffene Geländehöhe wäre somit das festgesetzte Gelände für die Berechnung der Wand- und Firsthöhen, sowie zur Beurteilung der optischen Geschossigkeit.</i>	Ja: 11 Nein: 0 → Antwort: Ja

Frage 2:	Ist das geplante Wohngebäude wie im Plan dargestellt - mit einer Wandhöhe von +6,50 m zzgl. Geländeversatz 25 cm bis OK festgesetztes Gelände - und einer Firsthöhe von +9,40 m zzgl. Geländeversatz 25 cm bis OK festgesetztes Gelände - und einer Dachneigung von 30° (Satteldach) an der gezeigten Stelle im Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig? <i>Anm.: Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO / örtlicher Bausatzung werden selbstverständlich eingehalten. Die Erschließung ist derzeit nicht Bestandteil dieses Vorbescheides.</i>	Ja: 11 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
Frage 3:	Ist das geplante Wohngebäude wie im Plan dargestellt mit einer Grundfläche von 160 qm bauplanungsrechtlich zulässig (zzgl. 13 qm für Balkone bzw. 35 qm für Terrassen)?	Ja: 11 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
Frage 4:	Ist das geplante Nebengebäude wie im Plan dargestellt mit einer Grundfläche von 64 qm für 2 Garagen und 1 Carport bauplanungsrechtlich zulässig (zzgl. 21 qm für einen überdachten Durchgang und Fahrradschuppen)?	Ja: 11 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja

Gleichzeitig beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss die Erteilung einer Abstandsflächenübernahme für das im gegenständlichen Antrag beinhaltete Maß zu Lasten der in gemeindlichem Eigentum befindlichen Fl. Nr. 63, Gemarkung Traubing. Erster Bürgermeister Horn wird zur Erteilung und Ausfertigung ermächtigt und beauftragt.

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. April 2026 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 15. Mai 2026) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid für den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses im Bereich des Dachs, Fl. Nr. 152/9, Gemarkung Tutzing, Elly-Ney-Straße 23
--------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
Frage 1	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das bestehende Wohngebäude im DG um 2 Gauben wie im Plan dargestellt zu erweitern? Anmerkung vom Architekten: - Gaubenabmessung: jeweils 3,55 m breit, 1,55 m hoch - Wandhöhe Gaube Süd: +7,95 m, zzgl. Geländeversatz 0,10 m - Wandhöhe Gaube Nord: +7,95 m, zzgl. Geländeversatz 0,35 m Anmerkung vom Architekten: Dachgauben sind lt. Bebauungsplan zulässig Die Gauben entsprechen in Ihrer Breite der Tutzinger Ortsbausatzung (max. 1/3 der Hauslänge) Die Gauben entsprechen in Ihrer optischen Ausgestaltung (mind. 8°DN, mind. 50 cm unter First, mind. 1,0m Abstand zur Giebelwand) der Tutzinger Ortsbausatzung Auf Grund Ihrer Ansichtsfläche von größer 4,0 qm sind die Gauben abstandsflächenpflichtig Die notwendigen Abstandsflächen können selbstverständlich auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden	Ja: 11 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
Frage 2	"Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das bestehende Wohngebäude im DG um einen Freisitz / Balkon an der südöstlichen Gebäudeecke zu erweitern? Anmerkung vom Architekten: Freisitzabmessung: 2,80 m breit, 5,65 m lang, hiervon Überstand über Bestandsgebäude: südlich 50 cm, östlich 1,15 m - Wandhöhe bei Dachaustritt: +7,95 m, zzgl. Geländeversatz 0,50 m - Wandhöhe Brüstungsgeländer: +6,50 m, zzgl. Geländeversatz 1,75 m Anmerkung vom Architekten: Die Abstandsflächen können selbstverständlich auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.	Ja: 0 Nein: 11 ➔ Antwort: Nein

Die beantragten Dachgauben sind untergeordnet anzusehen und werfen daher keine zusätzliche Wandhöhe auf.

Der gestellte Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Nr. 5. (Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung über die äußere Gestaltung) des Bebauungsplanes Nr. 17 „Dreimäderlhaus“ hinsichtlich der Wandhöhen für die Dachterrasse samt Brüstung (Frage 2) wird abgelehnt.

Begründung:

Die notwendige Befreiung von der Wandhöhe zur Realisierung des Vorhabens wirkt Präzedenzen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf, die städtebauliche nicht vertretbar sind.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid für den Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, u.a. Aufstockung des Wohnhauses, Neubau von Balkonloggien, Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Garagen, Erweiterung einer Dachterrasse, Fl. Nr. 205/14, Gemarkung Tutzing, Klenzestraße 5a
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 22. Mai 2026 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die darin enthaltenen Fragen mit ja beantwortet.

Frage Nr.	Frage	Beschluss / Antwort
Frage 1:	Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das bestehende Wohngebäude wie im Plan dargestellt aufzustocken (bzw. Anhebung des Kniestocks), wenn sich dabei folgende max. Höhergebnisse? - Wandhöhe an der Traufe, hangseitig: +6,00 m zzgl. max. 2,80 m Geländeversatz = 8,80 m - Firsthöhe Satteldach, hangseitig: +7,75m zzgl. max. 2,80 m Geländeversatz = 10,55 m (bei einer Dachneigung von 18°)	Ja: 11 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja
Frage 2:	Ist die Erweiterung des Wohn- bzw. Nebengebäudes (Verbindungsbau) wie im Plan dargestellt mit einer neuen Gesamt-Grundfläche von 48 qm bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 11 Nein: 0 ➔ Antwort: Ja

Begründung:

In der prägenden Umgebung sind mehrere Gebäude vorhanden, die in Grundfläche, Wand- und Firsthöhe als Bezugswerte herangezogen werden können, so dass sich das geplante Vorhaben und die nachträgliche Bestandslegalisierung in die städtebauliche Umgebung einfügt.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 8	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach Fl. Nr. 281/15, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 8b
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss signalisiert die Erteilung einer isolierten Befreiung von der Festsetzung VI. 2.2.6 des Bebauungsplanes Nr. 48 „Beiselestraße“, 1. Änderung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2022, soweit die beabsichtigte Solaranlage die Vorgaben der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz und Einfriedungssatzung (Art. 5 Abs. 9) einhält.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer VI. 2.2.6 fest, dass auf Garagen ausschließlich symmetrische Satteldächer oder begrünte Flachdächer zulässig sind. Im Rahmen des Klimawandels und der Förderung alternativen Energien erscheint eine Solaranlage auf dem Garagendach dem Grunde nach zielführend, so dass eine isolierte Befreiung erteilt werden kann. In städtebaulicher Sicht muss sich die Anlage jedoch im Rahmen der Tutzinger Ortsbau-, Einfriedungs- und Stellplatzsatzung einfügen.

2. Der Antrag auf Befreiung von Art. 5 Abs. 9 der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung wird abgelehnt.

Begründung:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss sieht die Aufständigung von Solaranlagen nach wie vor problematisch. Ob geringfügige Aufständigungen künftig möglich sein können, soll im Rahmen einer Überarbeitung der Satzung im Herbst beraten werden. Bis dahin bleibt die Regelung bestehen. Die Erteilung einer Befreiung von der Satzung hätte somit eine Präcedenzwirkung für das gesamte Gemeindegebiet zur Folge, die städtebaulich nicht vertretbar ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es bereits leistungsfähige waagrechte Solarmodule gibt, die auf der Flachdachgarage ohne Aufständigung angebracht werden können.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 9	Bauvoranfrage für den Anbau eines unterkellerten Terrassenbereichs im Osten mit Überdachung und Treppenanlage, Balkonanbau im Süden und Anbau eines Carports im Norden, Fl. Nr. 27, Gemarkung Tutzing, Beiselestraße 10
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss spricht sich für die beantragte Bauvoranfrage aus und signalisiert die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Festsetzung der GRZ auf 0,19 und für die Überschreitung der Neben-GR aufgrund der besonderen Grundstückssituation und der notwendigen Zuwegung und der Feuerwehrezufahrt über den sog. „Bauturbo“ (§ 31 Abs. 3 BauGB) in Aussicht gestellt.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 10 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Die Verwaltung unterrichtet den Ausschuss über folgende widerrechtlich durchgeführte Baumaßnahmen:

1. Errichtung einer widerrechtlichen Einfriedung aus Solarpanelen entlang des Lorenzweges auf Fl. Nr. 467/4, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 7
2. Errichtung einer widerrechtlichen Einfriedung als Steinmauer mit Hecke auf Fl. Nr. 344/4, Gemarkung Tutzing, Alpspitzstraße 14

Diese Vorhaben wurden dem Kreisbauamt im Landratsamt Starnberg als Bauaufsichtsbehörde mit der dringenden Bitte um bauaufsichtliches Einschreiten gemeldet.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.