

Tutzing

Lkr. Starnberg



Einfacher Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing

Entwurf: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, Schulstraße 5, 80634 München

Grünordnung: Monika Treiber, Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung	Feuerstein	QS: Knö
Aktenzeichen	TUT 2-12	
Plandatum	18.11.2025 (Entwurf)	
	29.04.2025 (erneute Billigung)	
	11.09.2024 (Billigung)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Flora/ Fauna	5
3.4	Boden	6
3.5	Denkmäler	7
3.6	Wasser	8
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Flächennutzungsplan	10
4.2	Bebauungspläne und Satzungen	10
5.	Städtebauliches Konzept	11
6.	Planinhalte	11
6.1	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	12
6.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
6.4	Bauliche Gestaltung	17
6.5	Oberflächenwasserbeseitigung	18
6.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	20
6.7	Klimaschutz, Klimaanpassung	23
6.8	Immissionsschutz	23
7.	Alternativen	25
8.	Verwirklichung der Planung	25
8.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	25
8.2	Hinweise zur Umsetzung	25

Anlage:

- **Geotechnisches Gutachten** von Grundbaulabor München vom 10.06.2021, Projekt-Nr. P21102 mit Seiten 1-31 und 5 Anlagen
- **Schalltechnische Untersuchung** von Müller-BBM Industry Solutions GmbH Vom **15. September 2025** **22. April 2024**, Bericht Nr. M169963/02 mit Seiten 1-19 und 2 Anhänge
- **Erschütterungstechnische Untersuchung** von Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 28. März 2024, Bericht Nr. M179830/01 mit Seiten 1-21 und 3 Anhänge
- **Erläuterungsbericht Niederschlagsbeseitigungskonzept** von Canzler GmbH vom **28.11.2024** **10.06.2025** **13.06.2025** angepasst **12.09.2025**, Bericht mit Seiten 1-4 und **11** Seiten Anhänge
- ~~**Mobilitätskonzept** von statbau münchen GmbH vom 12.02.2025 (Arbeitsstand), Bericht mit Seiten 1-22~~
- **Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100** von Grundbaulabor München vom 24.10.2025, Projekt-Nr. P21102 mit Seiten 1-13 und 13 Seiten Anhängen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist die Neustrukturierung der Wohnanlage des Verbandes Wohnen, welche sich bereits auf den Grundstücken Flur Nrn. 613/14, 613/24, 613/13 und 613/2, alle Gemarkung Tutzing, befinden. Die Gemeinde Tutzing verfolgt das städtebauliche Ziel, für diese Grundstücke eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen.

Da lediglich das Maß der baulichen Nutzung zu regeln ist, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher nur die erforderlichen Festsetzungen trifft.

Ziel der Planung ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der in der Gemeinde dringend benötigt wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Gleichzeitig erfolgt eine städtebauliche Neuordnung der Gebäude, die sich behutsam in die Umgebung einfügt. **Da es sich zum größten Teil um geförderten Wohnraum handelt und die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Tutzing ist, kann hier in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept der Stellplatzschlüssel heruntergesetzt werden.**

2. Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil von Tutzing östlich der Bahnstrecke München - Weilheim und nördlich des Erlenberggrabens. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 613/2 TF, 639/4 TF, 613/13 TF, 613/14 TF, 613/24 TF und 613/2 TF, alle Gemarkung Tutzing, und ist bereits bebaut. Das Plangebiet fällt von 607 m. ü. NHN im Nordwesten auf 602 m ü. NHN im Südosten um etwa 5 m ab.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den tatsächlichen Verlauf des Schönmooswegs begrenzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Niederebersdorfer Straße, im Südosten an die Bräuhäusstraße. Südlich grenzt das Plangebiet an ein Grundstück mit Wohnbebauung sowie an unbebaute Grundstücke.

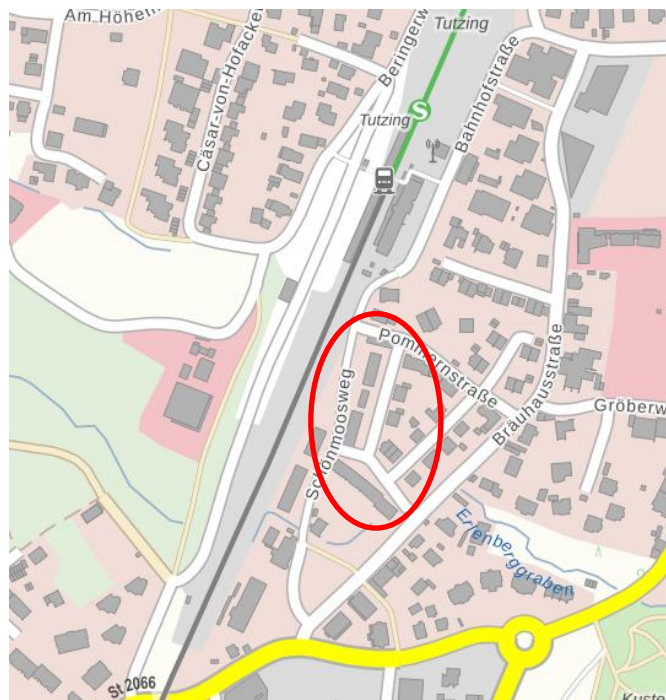


Abb. 1 Lage Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.03.2024

3.2 Erschließung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende Erdgasleitungen.



Abb. 2 Bestehende Erdgasleitungen, Quelle: Energienetze Bayern, Stand 13.06.202

3.3 Flora/ Fauna

3.3.1 Bestand Grünstrukturen

Der Bestand wurde im Oktober 2023 und nochmals im Januar 2025 aufgenommen. Bei dem letzten Ortstermin waren die Bestandshäuser bereits entfernt und ein Großteil des Baum- und Gehölzbestandes gefällt.

Die Außenanlagen zu den Wohnhäusern aus den 1950er Jahren wurden im Stil der Zeit angelegt. Heimische Gehölze und Ziergehölze mit hohem Anteil an Nadelgehölzen bilden die Grünstrukturen. Mit dem Abriss der Gebäude wurde auch ein Großteil der Gehölze entfernt.

Noch vorhandene Gehölze im nördlichen Planungsumgriff liegen in den Bauräumen der geplanten Wohnanlage und müssen entfernt werden. An der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze hat sich ein Bestand aus Bäumen und Sträuchern entwickelt, der gerade in Verbindung mit den Gehölzbeständen auf den angrenzenden Grundstücken im Süden und auch mit dem Gehölzbestand entlang der Bahnlinie als wertvoll einzuschätzen wird.

Gerade für Vögel, Insekten und Kleintiere bietet dieser Gehölzbestand als Nahrungs- und Bruthabitat eine wichtige ökologische Vernetzung innerhalb des Untersuchungsraumes und mit den angrenzenden Gebieten.

Im Süd-Osten hat sich über dem verrohrten Erlenberggraben ebenfalls ein ca. 40- 50 Jahre alter Baumbestand entwickelt, der gerade mit Blick von der Bräuhäusstraße

quartiersprägend ist. Das Umfeld der alten Wohnhäuser wurde als Rasenfläche gepflegt.

3.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsumgriffs sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und auch keine Ökokontoflächen vorhanden.

3.3.3 Erlenberggraben

Im Vorfeld der Planung wurde untersucht, ob der Erlenberggraben innerhalb des Planungsgebietes geöffnet werden könnte, wie im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Gemeinde Tutzing hat sich jedoch gegen eine Öffnung entschieden, da der Graben tief liegt und auch die Öffnungsstrecke bis zur Bräuhausstraße nur relativ kurz gewesen wäre.

3.4 Boden

Das geotechnischen Gutachten von Grundbaulabor München, v. 10.06.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3.4.1 Bodenaufbau

Entsprechend der Geologischen Karten von Bayern ist der Boden geprägt von eiszeitlichen Moränenablagerungen. Charakteristisch sind deutliche horizontale und vertikale Wechsel der verschiedenen Bodenschichten. Außerdem sind künstliche Auffüllungen vorhanden, die tw. bis in 3 m Tiefe reichen. Hinsichtlich der Tragfähigkeit werden erst ab 2,8 m bzw. 7,0 m Tiefe Böden mit mindestens mitteldichter Lagerung angetroffen. Im Gutachten werden verschiedene Empfehlungen für die Gründung neuer Gebäude gegeben.

3.4.2 Versickerungsfähigkeit

Laut Gutachten ist das Niederschlagswasser zu sammeln und insgesamt aus dem Plangebiet abzuleiten, weil der Boden uneinheitlich und nicht versickerungsfähig ist.

3.4.3 Bodenschutz

Laut Geotechnischem Gutachten vom 10.06.2021 (siehe Anlage) sind sämtliche Böden auf der Planfläche im Rahmen der Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 0,5 Meter uGOK ausgekoffert und durch nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Liefermaterial) zu ersetzen.

Grundsätzlich müssen auf unversiegelten Freiflächen beim Wiedereinbau von Boden, der sich bereits auf der Planfläche befindet, die Prüf- und Maßnahmenwerte hinsichtlich der Parameter für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) gemäß BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4 und 5 und beim Einbau von Fremdmaterial (Liefermaterial) die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV Anlage 1 Tabelle 1 und 2 eingehalten werden.

Nach Fertigstellung der Bebauung und Freiflächen ist auf den Freiflächen in einer Tiefe von 0,0 – 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial

aufzubringen.

Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht muss das Bodenmaterial 70 % der Vorsorgewerte einhalten, bis zu einer Aufbringungsmächtigkeit von max. 20 cm reicht die Einhaltung von 100 % der Vorsorgewerte.

3.4.4 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer bekannten Altlastenfläche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind jedoch Auffüllungen und Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Bei den Bodenuntersuchungen sind in den Auffüllungen Bodenbelastungen mit Schadstoffen, insbesondere PAK festgestellt worden, die nach Leitfaden die Kategorien Z. 1.1 bis sogar >Z 2 erfüllen. Die aufgefüllten Böden sowie alle sensorisch auffälligen Böden sind im Zuge des Aushubs fachgerecht zu entnehmen, zu separieren, nach Haufwerken aufzuhalten, zu deklarieren und zu entsorgen. Platzbedarf und Zeitaufwand sind bei der gewünschten Neubebauung einzuplanen. Näheres ist dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen (siehe Anlage).

Aushubarbeiten dürfen nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros nach § 18 BBodSchV (n.F.) ausgeführt werden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Wohnnutzung erst nach Durchführung entsprechender Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Altlasten zulässig ist. Eine Gefährdung durch den Boden muss ausgeschlossen sein.

3.5 Denkmäler

3.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

3.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung befinden sich folgende **Baudenkmäler**:

- Das Bahnhofempfangsgebäude (Nr. D-1-88-141-80), ein zweigeschossiger Ziegelbau mit Flachwalmdach aus dem frühen 20. Jh.
- Das Einfahrtstor des Erholungsheims des Bay. Verkehrsbeamten-Vereins (Nr. D-1-88-141-73), ein dreigeschossiger Zweiflügelbau mit Walmdächern, Erkertürmen und Stehgauben von 1912/13
- Das Erholungsheim des Bayerischen Verkehrsbeamten-Vereins (Nr. D-1-88-141-73), ein dreigeschossiger Zweiflügelbau mit Walmdächern, Erkertürmen und Stehgauben, im Reformstil, 1912/13; Einfahrtstor

Für die Baudenkmäler sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

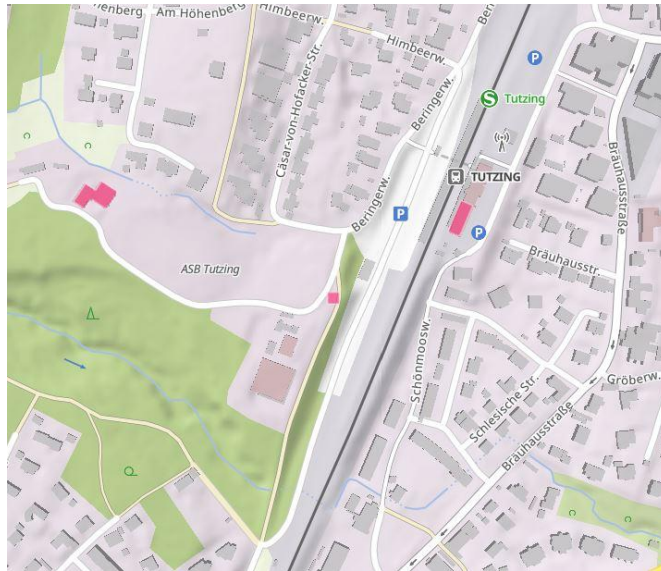


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 28.04.2025

3.6 Wasser

Der Planung liegt das Niederschlagsbeseitigungskonzept der Canzler GmbH (München) vom 28.11.2024 10.06.2025 13.06.2025 (angepasst 12.09.2025) vor (siehe Anlage). Das Gutachten trifft die Aussage, dass aufgrund der vorherrschenden Bodensituation eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Des Weiteren liegt ein Bericht zum Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vom Grundbaulabor München vom 24.10.2025 vor (siehe Anlage). Der Überflutungsnachweis erfolgt wegen der kritischen Gelände- und Bebauungssituation auf Basis eines 100jährigen Regenereignisses. Die Rückhaltevolumen werden separat für das Bau-feld Gebäude 1+2 und das Bau-feld Gebäude 3 berechnet.

Es muss eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Der von Westen kommende Erlenbachgraben verläuft verrohrt durch das Plangebiet und tritt etwas südöstlich wieder an die Oberfläche. Abseits davon finden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

3.6.1 Grundwasser

Aufgrund der uneinheitlichen Zusammensetzung ist kein einheitlicher Grundwasserleiter vorhanden. Teilweise wurde Grundwasser bereits in 2,8 m Tiefe angetroffen. Im Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Es wird empfohlen, vorbeugend Untersuchungen der örtlichen Verhältnisse durchzuführen und bei Untergeschoßen und Tiefgaragen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt

grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.6.2 Hang- und Schichtwasser

Es muss mit austretendem Hang- und Schichtenwasser und mit oberirdischem Abfluss gerechnet werden.

Deren Einleitung in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird.

3.6.3 Hochwasserschutz, Starkregen

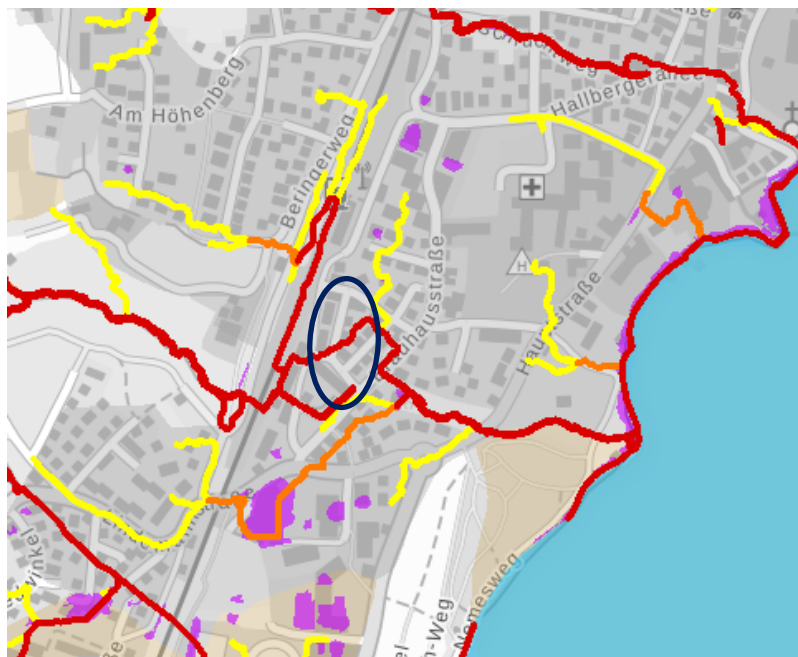


Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss mit Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, abgerufen am 19.09.2024

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt im Plangebiet einen Fließweg mit starkem Abfluss.

3.6.4 Löschwasser

Entsprechend der Angaben vom Wasserwerk der Gemeinde Tutzing vom 14.03.2022 befinden sich in der direkten Umgebung des Plangebietes vier Hydranten:

Datum	Uhrzeit	Ort	Straße	Hydr. Nr.	m³/h bei 1 Bar Vordruck	Druck OP
14.03.2022	10.40	Tutzing	Pommernstraße	TUTKUH225	100m³	5,0 bar
14.03.2022	10.50	Tutzing	Schönmoosweg	TUTKUH295	102m³	4,5 bar
14.03.2022	11.00	Tutzing	Niederebersdorfer- straße	TUTKUH305	85m³	5,0 bar
14.03.2022	11.10	Tutzing	Sudetendeut- schestraße	TUTKUH310	95m³	4,8 bar

Bei den angegebenen Messungen handelt es sich lediglich um eine Momentaufnahme, welche am Tag der Messung zu der angegebenen Zeit stattfand. Gleiches gilt ebenso für den gemessenen Druck an den Hydranten. Drücke werden vom Wasserwerk Tutzing in Bar und den Kürzel OP angegeben.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 19.01.1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang des Schönmooswegs verläuft zwischen den Wohnbauflächen von Norden nach Süden ein Grünstreifen.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Da es sich um einen Innenbereich handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept/ konzeptionelle Ziele, Strukturmerkmale

Die bestehende Wohnanlage des Verband Wohnens soll durch die drei zukünftigen Neubauten behutsam nachverdichtet werden. Durch die ruhigen, dreigeschossigen Baukörper wird dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die drei Neubauten des Verband Wohnens liegen annähernd an derselben Stelle als die ursprünglichen und in die Jahre gekommenen Gebäude und stellen gemeinsam mit den hinterliegenden Gebäuden auch zukünftig ein städtebauliches Ensemble. Der bestehende Schönmoosweg ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung, welcher in unmittelbarer Lage nördlich zum Bahnhof und nach Süden zu diversen Einkaufsmöglichkeiten führt. Durch die Lage entlang des Schönmooswegs soll dieser belebt werden und als attraktiver Aufenthaltsraum wahrgenommen werden. Daher erfolgt die Erschließung der zwei nördlichen Gebäude „Haus 1“ und „Haus 2“ vom Schönmoosweg aus. Das südlich gelegene Gebäude „Haus 3“ wird von der Niederebersdorfer Straße / Sudetendeutscher Straße aus erschlossen.

6. Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“ umfasst die Bereiche des Plangebietes, in denen es tatsächlich zu einer Veränderung kommt. So reicht der Geltungsbereich im Westen bis zum tatsächlichen Verlauf des Schönmoosweges und im Osten entlang der Grenze der Niederebersdorfer Straße.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird als Maß der baulichen Nutzung pro Bau-
raum eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Für jedes Baufenster erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche,
um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Für die Erstellung von Lichtschächten und Terrassen wird eine zusätzliche Grundflä-
che von insg. bis zu 100 m² festgesetzt. überschritten werden kann. Für Kiesstreifen,
welche einseitig stets Kontakt mit dem Hauptgebäude halten, wird eine zusätzliche
Grundfläche von insgesamt 150 m² festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige
Grundfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches für die § 19 Abs. 4 Nr. 1-3
BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, welche auch mit einem maxima-
len Wert angegeben werden. Dadurch wird es ermöglicht den Freibereich flexibel zu
gestalten. So gilt festgesetzten Gesamt-GRZ für das gesamte Grundstück und ist
nicht nur auf die mittels Perlschnurlinie abgegrenzte Teilbereiche eines Grundstückes
anzuwenden.

Die gesamte zugelassene Wohnanlage wird vom Verband Wohnen im Landkreis
Starnberg als preisgebundener Mietwohnungsbau umgesetzt. Die Festsetzung der
Überschreitungsmöglichkeit für den gesamten B-Planumgriff ermöglicht es die ge-
nannten Anlagen gemeinschaftlich über die Baufeldgrenzen hinweg zu errichten und
ermöglichen damit eine kostengünstigere Realisierung.

Grundstückseigentümer im Planungsumgriff sind die Gemeinde und der Verband
Wohnen. Das Rechtsverhältnis der Beteiligten wird durch die Verbandssatzung einer-
seits und die beabsichtigten Erbbaurechtsverträge geregelt. Daher besteht die Gefahr

eines sog. Windhundrennens um die GR allenfalls abstrakt.

Um eine Begrenzung der Kubaturen zu erreichen wird die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Diese beziehen sich auf festgesetzte Höhenkoten innerhalb der Bauräume.

Das bewegte Gelände erfordert eine gewisse Flexibilität durch Aufschüttungen und Abgrabungen. Daher sind diese bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Zusätzlich kann die Geländemodellierung in der Höhe oder Tiefe gegenüber der Höhenkote um bis zu 0,50 m abweichen, um Höhengsprünge gestalten zu können. Zwischen unterschiedlichen Höhenkoten ist die Geländemodellierung entsprechend zu interpolieren. TG-Rampen sind hiervon ausgenommen, da dafür höhere Abgrabungen notwendig sind.

Stützmauern zur Freianlagengestaltung sind aufgrund der bestehenden Topographie notwendig. Diese sind lediglich bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu bewahren.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. So beträgt die Länge aller geplanten Mehrfamilienhäuser weniger als 50 m. Auch die Verbandshäuser aus den 1950er Jahren haben vergleichbare Gebäudelängen gehabt. So wird das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild auch zukünftig bewahren.

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die städtebauliche Körnung wird durch die Baugrenzen und Baulinien klar definiert.

Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen dürfen die festgesetzten Baugrenzen **ausnahmsweise** durch den Bau **von Terrassen und Vordächern** überschritten werden.

Ebenso wird durch zusätzlich gesetzte Baugrenzen definiert in welchen Bereichen Terrassen entstehen können.

6.2.1 Abstandsflächen

Für die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tutzing die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) mit 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m festgesetzt. Die geringeren Abstandsflächen wurden aus folgenden städtebaulichen Gründen festgesetzt:

- Gestaltung des Ortsbildes, Erhalt der städtebaulichen Situation / Erscheinungsbild
- Kompakte Bebauung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Tiefe der Abstandsflächen gewährleistet, ebenso sind ausreichende Flächen für Nebenanlagen auf dem Grundstück vorhanden.

Durch die bereits vorhandene Nähe der bestehenden Bauten und durch die Ermöglichung, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht, ist die Anordnung der gesetzlichen Abstandsflächen gerechtfertigt. Durch die Lage der Gebäude zueinander wird weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild bewahrt.

Die Abstandsflächen werden an einigen wenigen Stellen als Baulinien geregelt.

Im Südosten des Plangebietes wird die Sudetendeutsche Straße zurückgebaut. An

dieser Stelle entsteht neu ein öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Im Bereich der bestehenden Sudetendeutschen Straße, welche zurückgebaut wird und als neuer Fuß- und Radweg geplant wird, überschreitet die Stirnseite des Haus 3 die Abstandsfläche bis Mitte Radweg geringfügig. Die Abstandsflächen liegen nach wie vor auf dem eigenen Flurgrundstück und zugleich in Teilen auf dem neuen Fuß- und Radweg. Ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohnverhältnisse sind auch für den nördlich gelegenen Nachbarn auf der Fl. Nr. 613/7 sichergestellt.

Zwischen Haus 2 und Haus 1 überlagern sich die Abstandsflächen in einem kleinen Bereich. Die Überlagerung beträgt auf einer Breite von ca. 6,43 m eine Überlagerungstiefe von ca. 1,47 bis max. 1,71 m. Für ausreichend Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohnungen ist gesorgt (siehe hierzu auch Belichtungsnachweis Abb. 5).



Abb. 6 Belichtungsnachweis Haus 1-2 Abstandsflächen – Stirnseite EG, OG1&2, borgevischs buero, ohne Maßstab

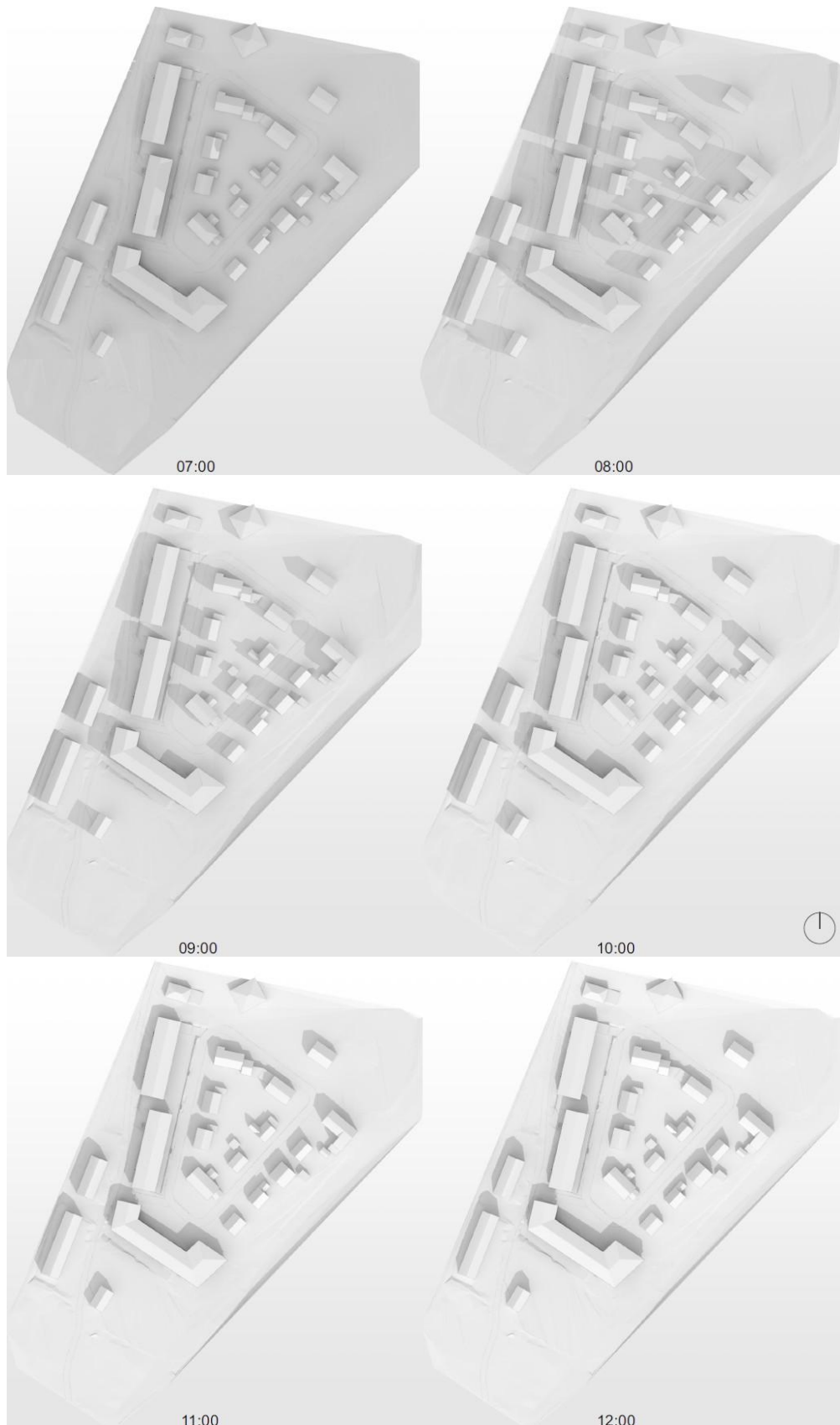
6.2.2 Besonnungsstudie

Durch die geplanten Neubauten erfahren die angrenzenden Gebäude eine Verbauung, die Auswirkungen auf die Besonnung der Bestandsgebäude hat. Betroffen ist das Grundstück mit den Fl. Nr. 613/20 und 613/7.

Um mögliche Verschattungseffekte durch die Neubebauung zu untersuchen und zu visualisieren wurde eine Besonnungsstudie erstellt, die den Sonnenstand und den Schattenwurf am 21. März über den gesamten Tagesverlauf simuliert.¹

Die Sonnenlichtdauer wurde ermittelt, indem in einer 3D-Visualisierung der bestehenden Gebäude und der geplanten Neubauten der Sonnenverlauf und die damit verbundene Besonnungssituation anhand der wahren Ortszeit simuliert wurden.

¹ Als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung wird entsprechend DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung an einem bestimmten Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März gewählt. Angerechnet werden nur Zeiten in denen der Höhenwinkel der Sonne über einem Mindestwert liegt. Dieser geringste Sonnenhöhenwinkel ist abhängig von der geografischen Lage und wird für Deutschland mit 11° bestimmt. Für die Untersuchung der Besonnungszeiten wurde der 21. März gewählt, da sich bei diesem Datum eine Übereinstimmung mit dem Stichtag (Tag- und Nachtgleiche) der DIN 5034 ergibt. Gemäß DIN EN 17037 liegt der Nachweisort auf der Innenseite der Außenwand in einer Höhe von 1,25 m über dem Fußboden und mindestens 0,3 m über der Brüstung. Die Verbauung durch die südlich gelegenen neuen Gebäude, die Fensterlaibung und der Fenstersturz bilden die Grenze des Bereiches in dem die direkte Sonnenstrahlung auf den Nachweisort fallen kann.



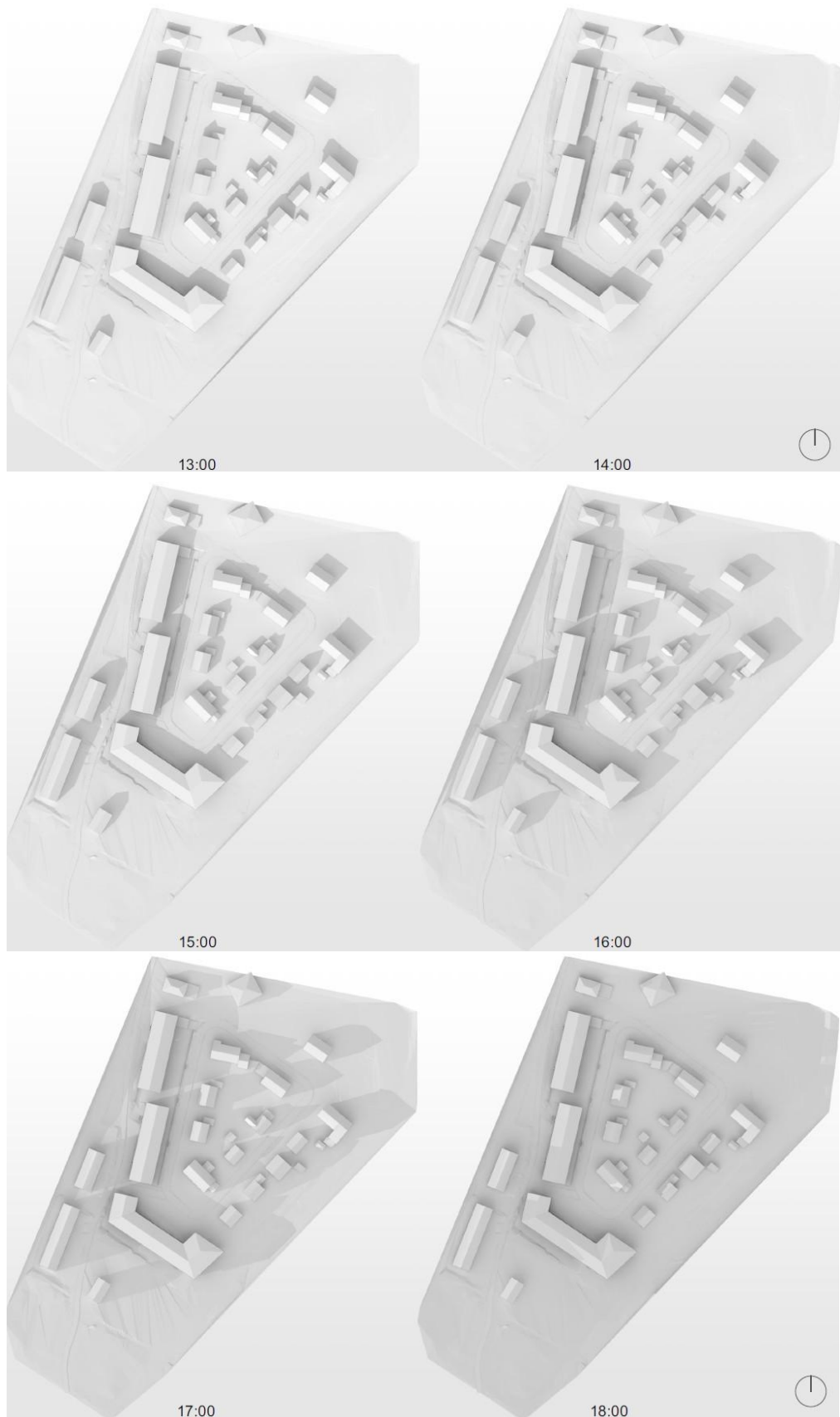


Abb. 1 Visualisierung der Besonnung im zeitlichen Verlauf am Stichtag 21. März, ohne Maßstab, bogevischs buero

Die grafische Darstellung in zeitlicher Reihenfolge ergibt, dass die von den Neubauten beeinflussten Gebäude am Schönmoosweg 11 und 13 mit Fl. Nr. 613/20 und an der Schlesischen Straße Bräuhausstraße 18 mit Fl. Nr. 613/7 zwischen 9 Uhr und 14 Uhr über mindestens 5 Stunden direkte Besonnung erhalten. Damit ist für den gewählten Stichtag am 21. März die Einstufung für die Besonnung gem. DIN EN 17037 hoch und auch die Anforderungen der DIN 5034-1 werden zur Tag- und Nachtgleiche eingehalten.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die zu errichtenden Stellplätze werden gemäß der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung erstellt.

Es ist ein Stellplatz pro freifinanzierter Wohnungseinheit zu erstellen und 0,5 Stellplätze bei Nachweis für geförderten Wohnraum, um den erforderlichen Bedarf an notwendigen PKW-Stellplätzen nachzuweisen. Abweichend davon kann in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept ein Schlüsselwert von 0,6 angewendet werden (0,6 StP/Wohneinheit).

Der Planung liegt ein Mobilitätskonzept der stattbau münchen GmbH (München) mit Arbeitsstand vom 12.02.2025 vor. Das Konzept erläutert den geplanten Stellplatzbedarf, analysiert die Lagekriterien und empfiehlt ein Maßnahmenpaket als „Mobilitätskonzept“ für das Vorhaben, um einen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,6 zu erwirken. Dieser lässt sich auf die im Mobilitätskonzept beschriebenen Lagekriterien, die Mieterstruktur und das Mobilitätskonzept zurückführen. Die drei Punkte werden im Folgenden sinngemäß zusammengefasst:

Lagekriterien

Analysiert man die Lagekriterien des Standorts werden verschiedene Aspekte sichtbar. Zum einen sind verschiedene ÖPNV-Verbindungen (S-Bahn, Regionalbahnen & Bus) sowie eine Nahversorgung in 5 min fußläufiger Entfernung vorhanden.

Mit einem Pedelec (umgangssprachlich auch „E-Bike“) sind große Teile (ca. 5 km Umkreis des Vorhabenstandorts) von Tutzing binnen 10 min zu erreichen.

Sieht man sich die intermodale Verbindung mittels Fußverkehr, über den ÖPNV und weiter zu Fuß können binnen 45 min (werktags) weite Teile des Landkreises bis zur Landeshauptstadt München erreicht werden.

Für anderweitige oder außerplanmäßig anfallende Transporte kann auch ein lokales Carsharing Konzept des Anbieters „Stattauto“ genutzt werden, dass in 5 min fußläufiger Entfernung am S-Bahnhof der Stadt stationiert ist.

Mieterstruktur

Ausgehend von der „Einkommens und Verbraucherstichprobe (2018)“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik kann geschlussfolgert werden, dass die Abhängigkeit des Pkw-Besitzes von Einkommen, Art des Wohnens und Haushaltsstruktur beeinflusst wird. Je geringer das Einkommen, je kleiner der Haushalt desto geringer ist auch die durchschnittliche Pkw-Besitzquote. Besonders zwischen Mietwohnungsbau und Wohneigentum unterscheidet sie sich deutlich. Das Vorhaben Wohnanlage Schönmoosweg soll im Bestand gehalten und vermietet werden. Es soll demnach bezahlbarer Wohnraum entstehen, weshalb von einem geringeren Pkw-Besitz aufgrund der zukünftigen Mieterstruktur ausgegangen werden kann.

Mobilitätskonzept

Mittels Mobilitätsangeboten am Vorhabenstandort soll das alternative Mobilitätsverhalten der Bewohner weiter gefördert werden. Als Maßnahmen für das Vorhaben werden von der statbau münchen GmbH die folgenden näher erläutert:

Abseits von Stellplätzen für normale Fahrräder werden auch Flächen und Abstellanlagen für Lastenräder, Anhänger und Spezialfahrzeuge miteingeplant. Teil des Konzepts ist es auch Fahrradstellplätze mit dem Richtwert 1 Stellplatz pro 30 m² Wohnfläche zu schaffen.

Es soll eine frühzeitige Kommunikation zu fahrradbasierten Lastentransporten stattfinden. Das Angebot soll daraufhin an die Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden und auf bereits vorgehaltenen Flächen ausgebaut werden. Lastenräder sollen generell im EG oder den Freianlagen untergebracht werden, um die Handhabung und Nutzung einfach und komfortabel zu gestalten.

Durch die Zurverfügungstellung geeigneter Räumlichkeiten und passender Grundausstattung soll eine Möglichkeit entstehen, dass Bewohner unkompliziert kleinere Reparaturen an ihren Rädern selbst durchführen können. Dafür sollen ein bis zwei Fahrradservice- und reparatur Stationen in der Nähe der Radstellplätze entstehen. Wichtig ist dabei eine frühzeitige Klärung der Zuständigkeiten sowie eine regelmäßige Wartung.

Ein eigenes Carsharing Angebot ist aufgrund des bereits Vorhandenen nicht angedacht. Dieses soll mit den zukünftigen Mietern kommuniziert werden.

Durch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,6 sind nur noch 38 Pkw Stellplätze nachzuweisen. Davon werden 35 in der Tiefgarage verortet und 3 im Freiraum.

Es sind 2 Fahrrad-Stellplätze pro Wohnung einheit zu erstellen, um den Bedarf an notwendigen Fahrrad-Stellplätzen zu erfüllen.

Aufgrund der begrenzten Freiflächen wird das Parken hauptsächlich unterirdisch geplant. Um hier eine maximale Flexibilität zu ermöglichen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb des gesamten Baulandes zulässig. Um die oberirdischen Stellplätze für PKWs zu begrenzen werden Flächen für Stellplätze und Carports festgesetzt. Oberirdische Garagen werden ausgeschlossen, da eine Tiefgarage geplant wird.

Ebenso werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, um auch hier die Flächen dafür oberirdisch zu begrenzen.

Tiefgaragenrampen sind lediglich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Falls die Tiefgaragenrampen eingehaust ausgeführt werden, so muss zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Einhausungen von Tiefgaragenrampen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6.4 Bauliche Gestaltung

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 9°-16° zulässig. Für das Haus 3 ist zusätzlich ein Walmdach mit einer Dachneigung von 9° bis 16° zulässig, da das Gebäude an den Stirnseiten über Eck gebaut wird. Durch diese Festsetzungen soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet

werden.

Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit oder als Blechdach auszuführen, um sich in die Umgebung harmonisch einzufügen.

Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da bei der flachen Dachneigung kein Dachausbau notwendig ist.

Wenn Nebenanlagen, Carports und Einhausungen für Tiefgaragenrampen mit geschlossenen Dächern überdacht werden, dann sind diese mit Flachdächern als extensive oder intensive Gründächer auszubilden. Dadurch kann Regenwasser zurückgehalten werden und ein Beitrag zum Klimaschutz erfolgen. Die Dachneigung darf max. 10° betragen. Alternativ können Tiefgaragenrampen mit einem Satteldach mit Metalleindeckung ausgeführt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, wurde für die Sicherung der Erschließung und damit auch der gesicherten Abwasserbeseitigung ein Niederschlagsbeseitigungskonzept erstellt.

Das Konzept der Canzler GmbH (München) vom 13.06.2025 (angepasst 12.09.2025) 28.11.2024 beschreibt zur Niederschlagsbeseitigung Folgendes:

Aufgrund der vorherrschenden Bodensituation ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich.

Nach Abstimmung mit dem LRA Starnberg, Abteilung Wasserrecht und dem Abwasserverband Starnberger See, wird das Niederschlagswasser wie die vorherigen Bestandsgebäude über den öffentlichen Regenwasserkanal des AVZB Starnberger See dem Erlenberggraben zugeführt.

Hierbei werden die Vorgaben zur Einleitung in oberirdische Gewässer (Bach/Fluss/See) unter Berücksichtigung des DWA-M 153 zur Vorreinigung und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENÖG eingehalten.

Die freigegebene Einleitmenge betrifft 3 l/s je Baufeld, also 2 Einleitstellen mit je 3 l/s.

Das Konzept nimmt an, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Freiflächen anhand von Mulden inkl. Ablauf/Notüberlauf (Rinnen oder Punktabläufen) zurückgehalten werden kann und mittels Rinnen oder Punktabläufen zeitverzögert dem Entwässerungssystem zugeführt werden kann. Hierfür wurden Flächen für Muldenbildung von Seiten der Freianlagenplanung ausgewiesen.

Weiter wird in dem Konzept beschrieben wie die Entwässerung auf dem Grundstück funktionieren kann. Dabei wird das Niederschlagswasser in mehreren Rückhaltebecken gesammelt und über Drosselschächte der öffentlichen Entwässerung zugeführt.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt bei H1 und H2 aufgeteilt auf Retentionselemente auf der Tiefgaragen-Decke und auf Beton-Schachtbauwerke. Dieses wird

dort zurückgehalten und verzögert mittels Drosselabfluss an das Entwässerungssystem abgegeben. H3 wird gesamtheitlich durch Schachtbauwerke als Rückhaltevolumen entwässert.

Aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist das gesammelte Niederschlagswasser vom Grundstück abzuleiten (s. Punkt 3.3.2 und geotechnisches Gutachten).

Sollte in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden können, so sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Alternativ kommt eine Einleitung in die Kanalisation in Frage. Hierfür ist eine Erlaubnis beim Kanalbetreiber zu beantragen.

Niederschlags- bzw. Schleppwasser, welches Tiefgaragen zuläuft bzw. anfällt, darf nicht unbehandelt versickert oder dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet werden.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält einen Niederschlagswasserkanal, in dem Planungsgebiet der im öffentlichen Bereich der Sudetendeutsche Straße umverlegt werden muss.

Bei Flurstück 613/2 besteht ein Gestattungsvertrag zwischen dem Abwasserverband Starnberger See, der Gemeinde Tutzing und dem Verband Wohnen. Nach §4 des Vertrages tragen die Gemeinde Tutzing und der Verband Wohnen (Erbbauberechtigte) die Kosten für die Verlegung als Gesamtschuldner.

Durch die Verlegung des Niederschlagswasserkanal in den späteren Geh- und Radweg bei Haus 3 erfolgt auch eine Verlegung der Einleitstelle in den Erlenberggraben als Gewässer III. Ordnung. Der Abwasserverband muss deshalb ein wasserrechtliches Verfahren für die Niederschlagswasserbeseitigung einleiten. Der Genehmigungszeitraum beläuft sich üblicherweise auf 6 Monate ab Einreichung des Antrages.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung im Einzelnen:

Haus 1 und Haus 2:

Ein Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Nederebersdorfer Straße ist mit einer gemeinsamen maximalen Einleitmenge von 3 l/s möglich. Grund für die Einleitbeschränkung ist der geringe Querschnitt des öffentlichen Niederschlagswasserkanal. Aufgrund der unklaren Straßenplanung wird derzeit keine Erneuerung und Vergrößerung des Kanalstrang vorgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Niederschlagswasserkanal Mitte Flurstück 613/24 endet. Für Haus 1 müsste durch den Vorhabensträger eine Kanalverlängerung beantragt werden. Alternativ dazu ist zu prüfen, ob die Entwässerung von Haus 1 auf Haus 2 angeschlossen werden kann. Gemäß den Informationen des Ingenieurbüro Canzler ist eine gemeinsame Entwässerung der Gebäude über einen Hausanschluss vorgesehen. Eine Kanalverlängerung scheint damit nicht erforderlich zu sein.

Haus 3:

Haus 3 kann mit 3 l/s an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Sudetendeutschen Straße angeschlossen werden.

Insbesondere bei Flurstücksteilungen ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten.

Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.

6.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten werden. Der Artenschutz muss immer berücksichtigt werden.

6.6.1 Mensch / Wohnen

Das geplante Wohngebiet vom Zweckverband Wohnen weist allein durch die städtebauliche Lage eine hohe Wohnqualität auf. Der sozial geförderte Wohnungsbau trägt dazu bei, den Bedarf an günstigem Wohnraum in Tutzing zu decken. Durch die Lage in der Nähe zum Bahnhof, zum Ortskern und durch die Nähe zum Erholungsgebiet am Starnberger See können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad gemacht werden.

Der Abstand zwischen den Häusern 1 bis 3 ermöglicht weiterhin die Frischluftzufuhr aus Westen und die Bauweise verhindert eine kleinklimatische Riegelbildung.

Die Freiflächen westlich von Haus 1 und 2 und die Freifläche bei Haus 3 zwischen Gebäude und Nederebersdorfer Straße werden als private Grünfläche festgesetzt, um die Flächen als Grünflächen mit Spielangeboten, Wegen, gemeinsamen Aufenthaltsflächen und Retentionsflächen zu sichern.

Der vorhandene Gehölzbestand im Süden und Süd-Osten und die Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen prägen den Charakter des Wohngebietes und tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

6.6.2 Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Vorhandener Baum- und Gehölzbestand kann nur im Süden und Süd-Osten erhalten werden. Im ca. 30-50 Jahre alten Bestand können Vogelarten der Heckengesellschaften und Siedlungsgebiete vorkommen. Störungsempfindliche Vogelarten sind im Siedlungsbereich eher nicht zu vermuten.

In den älteren Bäumen können in Baumhöhlen und unter Rindenspalten auch Fledermäuse ihre Nisthöhlen haben. Die Erhaltung der bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen ist ein wichtiger Bestandteil für die Sicherung der ökologischen Wertigkeit innerhalb des Wohngebietes.

Pflanzungen mit zumeist heimischen Gehölzen im Umfeld der Gebäude bilden in den nächsten Jahren das Gerüst für Baum- und Gehölzstrukturen.

Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes wird ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag für die Umsetzung der Festsetzungen und zur Bewältigung der ökologischen und bautechnischen Probleme gefordert.

Gehölzschnitt und Gehölzfällungen werden zum Schutz von brütenden Vögeln auf den Zeitraum vom 1.10. – 29.02. begrenzt.

Für die Förderung des Artenreichtums bei Insekten sollen möglichst vielen Wiesenflächen extensiv gepflegt und insektenfreundliche Pflanzen mit ungefüllten Blüten und gestaffelter Blühzeit von März bis Oktober verwendet werden.

Hinweise zur Beleuchtung dienen dem Schutz von Fledermäusen und Insekten. Die Größe von Glasflächen wird nach dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ geregelt. Ebenso wird auf die Beachtung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

6.6.3 Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen und Lebensraumfunktion.

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen, wie:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffhaushalten.
- Filter-, Puffer und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers.

Im geotechnischen Gutachten vom Grundbaulabor München vom 10.06.2021 wurde festgestellt, dass bei der früheren Bebauung große Flächen mit belastetem Auffüllmaterial verfüllt worden sind. Die Auswertung der Bodenproben haben Belastungen zwischen Z1.1 und Z 2.1 nach den Parametern des Leitfadens zur Verfüllung von gruben, Brüchen und Tagebauen (LVHBT) ergeben.

Insbesondere im Bereich der Spielplätze und bei eventuellen Mietergärten ist darauf zu achten, dass ausschließlich inertes Material zur Bodenherstellung verwendet wird.

Die geplante Bebauung führt mit Tiefgarage und größeren Baukörpern zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens und damit zu einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen. Wege, Terrassen und Aufenthaltsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.0

6.6.4 Klima/Luft

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Kleinklima sind die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen wichtige Merkmale.

Charakteristisch für die oberbayrische Gemeinde Tutzing ist das feucht-gemäßigte Klima mit Niederschlägen von 1146 mm im Jahresmittel und zahlreichen Föhntagen bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,7 °C.

Zusätzliche Versiegelung durch die geplante Nachverdichtung kann kleinräumig zu geringfügigen Temperaturerhöhungen führen. Gehölzpflanzungen mit Baum- und

Strauchpflanzungen und begrünte nicht versiegelte Flächen tragen dazu bei, den minimalen Temperaturanstieg zu kompensieren.

Bäume, Sträucher und Staudenflächen bilden die Durchgrünung im künftigen Wohngebiet und tragen mit der Verdunstungswirkung der Gehölze zur Stabilisierung des Kleinklimas bei.

6.6.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild wird durch die Vielfalt, Schönheit und Eigenart der naturräumlichen Elemente geprägt.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch den Schönmoosweg und den gut eingegrünten Bahndamm begrenzt. Im Süd-Westen schließen zwei Mehrfamilienhäuser an. Auf den anderen Seiten des Planungsgebiets liegen Einfamilienhäuser mit gut eingegrünten Gärten. Da die geplanten Baukörper größer sind als der Rest der umgebenden Bebauung ist die Erhaltung der Bestandsbäume und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen für das Ortsbild wichtig.

Die Freiflächenplanung vom Büro „ergebnisgrün – Büro für Landschaftsarchitektur“ wurde als Grundlage für die Festsetzung der Bäume, der privaten Grünflächen und Spielbereiche genommen. Im Freiflächengestaltungsplan werden dann die Vorgaben der Grünordnung übernommen und mit dem Bauantrag eingereicht

6.6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es werden nur die Themenpunkte beschrieben, für die Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung des Eingriffes getroffen werden können.

Arten und Biotope, biologische Vielfalt

- Erhalt der bestehenden Bäume und Gehölze im Süden und Süd-Osten
- Eingrünen der Freiflächen mit Gehölzen der Artenliste
- Verwendung standortgerechter und überwiegende heimischer Gehölze bei Neupflanzungen
- Begrenzung der Zeiten für die Baufeldfreimachung und für den Gehölzrückschnitt vom 1.10 – 28.02.
- Hinweise zur Beleuchtung
- Hinweise zu baulichen Maßnahmen gegen Vogelschlag

Boden

- Auffüllen der Spielbereiche und der als Mietergärten genutzten Flächen mit inertem Material
- Wege und Parkplätze auf den Grundstücken sind mit sicherfähigem Belag zu versehen

Luft / Klima

- Neupflanzung von Gehölzen
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Landschaftsbild / Ortsbild

- Erhalt vorhandener Bäume und Gehölze
- Lockere Eingrünung der Freiflächen
- Aufwertung des Ortsbildes durch weitere Gehölzpflanzungen
- Festsetzung, dass je 300 m² angefangener Fläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist

6.6.7 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In der vorliegenden Begründung zum Grünordnungsplan wurde die Bestandsaufnahme und Bewertung der umweltrelevanten Themen, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Das Kapitel Wasser wird unter Punkt 6.5 der Begründung abgehandelt.

Die Ziele der Grünordnung können durch die dargestellten Festsetzungen in der Planzeichnung, im Text und in den Hinweisen umgesetzt werden.

Kenntnislücken bestehen derzeit keine.

6.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

6.8 Immissionsschutz

Für das vorliegende Bauvorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung und eine Erschütterungstechnische Untersuchung vorgenommen, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind.

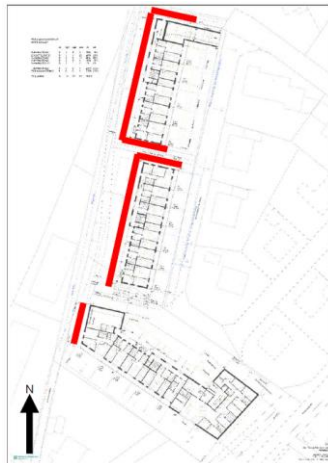
6.8.1 Schallschutz

Zu dem Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH vor (Bericht Nr. M169963/02 v. 15.09.2025 22.04.2024).

Die auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Schallquelle ist die Bahnlinie Mün-

chen – Weilheim, die nordwestlich des Plangebiets und leicht erhöht liegt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)).

In der Tageszeit wird der Orientierungswert an den Westfassaden überschritten, im Übrigen eingehalten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert an den Ostfassaden der geplanten Gebäude 1 und 2 und am Gebäude 3 mit Ausnahme der Westfassade eingehalten sowie überschritten an den Stirnseiten und den Westfassaden der Gebäude 1 und 2. Die höchsten Beurteilungspegel treten im 2. Obergeschoss auf.



Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden zur Tageszeit durchwegs eingehalten, in der Nachtzeit nur an der Nord- und Westfassade des Gebäudes 1 sowie an den nördlichen zwei Dritteln der Westfassade des Gebäudes 2 überschritten und im Übrigen eingehalten.

In den Freibereichen werden die Orientierungswerte von 55 dB (A) tagsüber eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der o. g. schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 8 dB und der Immissionsgrenzwerte von bis zu 4 dB an einzelnen Fassadenabschnitten sind für die weitere Planung Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen (Schalldämmung Außenbauteile, schallgedämmte Zwangslüftung oder Pufferräume oder ausreichende Belüftung durch Fenster an nicht belasteten Fassaden; schallabsorbierende Ausführung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten).

6.8.2 Erschütterungen

Zu dem Bebauungsplan liegt eine Erschütterungstechnische Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH vor (Bericht Nr. M179830/01 v. 28.03.2024).

Die unter ungünstigen baulastdynamischen Parametern prognostizierten maximalen Erschütterungsimmissionen können die Anhaltswerte auf dem gesamten Plangebiet einhalten. Es sind keine Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen notwendig. Die Erschütterungsimmissionen können als nicht spürbar klassifiziert werden.

6.8.3 Sekundärer Luftschall

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden 24. BImSchV (8) können ebenfalls auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Es sind keine Maßnahmen zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen notwendig.

7. Alternativen

Die Neustrukturierung der zentral gelegenen und überplanten innerörtlichen Fläche ist im Sinne einer zeitgemäßen Ortsentwicklung und des Flächenspargebots gerechtfertigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird bezahlbarer Wohnraum für den Verband Wohnen ermöglicht und zudem neuer, hochwertiger Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind in gemeindlicher Hand und im Grundsatz erschlossen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorbereitet. Die Erschließung wird im Rahmen der Baumaßnahmen gemeinsam durch die Gemeinde Tutzing und den Verband Wohnen erstellt.

8.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann,

Wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt),

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Infrastrukturelle Belange der Deutschen Bahn AG

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Des Weiteren darf die Signalsicht auf entsprechende Signale weder durch die Gebäude noch durch die dazugehörigen Bautätigkeiten behindert oder beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Die Forderungen, welche in der geotechnischen Voruntersuchung aus dem 2021 (Grundlabor München vom 10.06.2021) genannt werden, müssen weiterhin beachtet werden und mit dem Bahnhof-management München abgestimmt und erörtert werden.

Explizit wird auf folgende Stellen aus dem geotechnischen Gutachten verwiesen:

Seite 18:

„Bei unterschiedlichen Gründungstiefen von benachbarten Fundamenten ist darauf zu achten, dass die Fundamentaptreppungen nicht steiler als unter 35° erfolgen, wenn nicht die Spannungen von höher liegenden Gründungskörpern auf tiefer liegende Bauteile berücksichtigt werden.“

Seite 22:

„Wird die Baugrube im frei geböschten Zustand steiler als 45° oder tiefer als 5,0 m erstellt, ist der rechnerische Nachweis der Standsicherheit nach DIN 4084 zu erbringen.“

Für den Bereich des Östlichen Bahnsteig, Richtung München, ist ein Beweissicherungsverfahren durch einen unabhängigen Gutachter notwendig.

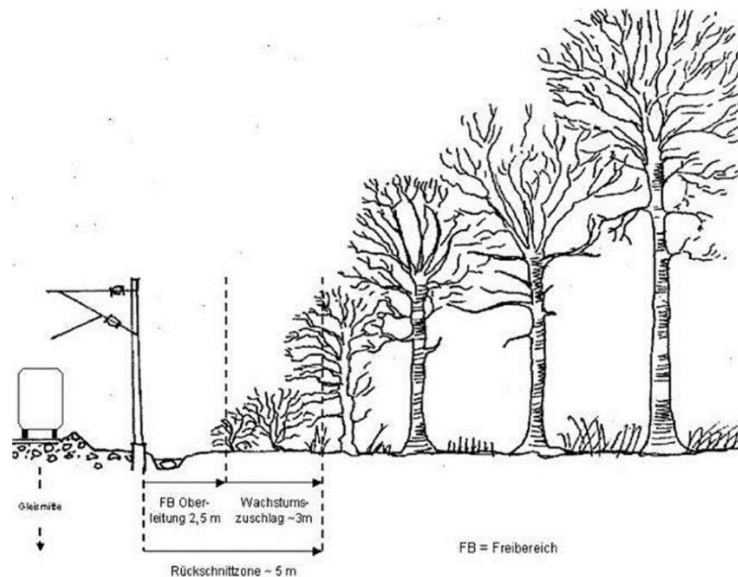
Hierzu ist die DB InfraGO AG, Geschäftsbereich Personenbahnhöfe, Herr Blankenburg, michael.blankenburg@deutschebahn.com und Herr Steinhauer, andreas.steinhauer@deutschebahn.com, einzuladen.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Bauleitplanung verlaufen Kabel der Leit- und Sicherungstechnik. Die Lage der Kabel kann dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden. Zu diesen Anlagen ist zwingend ein Schutzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch

nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze (s.u.)).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Belange des Abwasserverbandes Starnberger See, Schmutzwasserbeseitigung

Bei Flurstücksteilungen ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten.

Der Abwasserverband ist 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.

Belange des Abwasserverbandes Starnberger See – Sonstiges

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister