

Tutzing

Lkr. Starnberg



Einfacher Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1 „Greinwald-/Hauptstraße bis Hallbergerallee“

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	Mohseni, Salazar	QS: LK
Aktenzeichen	TUT 2-33	
Plandatum	02.12.2025 (2. Entwurf) 02.07.2013 (1. Entwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	6
3.2	Regionalplan (RP) Region 14	8
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Rahmenplan Hauptstraße	11
3.5	ISEK.....	13
3.6	Städtebauliches Konzept von 2013	16
3.7	Bebauungsplanentwurf von 2013	17
4.	Plangebiet	19
4.1	Lage	19
4.2	Nutzungen.....	19
4.3	Erschließung	20
4.4	Emissionen.....	20
4.5	Flora/ Fauna.....	21
4.6	Boden.....	22
4.7	Denkmäler.....	22
4.8	Wasser	24
4.9	Brandschutz	25
5.	Städtebauliches Konzept	27
6.	Planinhalte	30
6.1	Art der baulichen Nutzung	30
6.2	Maß der baulichen Nutzung	31
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	36
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	39
6.5	Bauliche Gestaltung	40
6.6	Verkehrsflächen	40
6.7	Grünordnung	41
6.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	43
6.9	Immissionsschutz	44
6.10	Altlasten, Bodenschutz	44
6.11	Flächenbilanz	44
7.	Alternativen	45
8.	Verwirklichung der Planung	45
8.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	45
8.2	Hinweise zur Umsetzung.....	45
8.3	Empfehlungen	53
	Anlagen	54

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Tutzing hat am 22.03.2012 den Beschluss gefasst, für das Ortszentrum von Tutzing einen Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 78), der in mehrere Teilbereiche gegliedert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Ortszentrum“ umfasst größtenteils den Ortskern beidseitig der Hauptstraße – zwischen den Ortseingängen im Norden (Einmündung Oskar-Schüler-Straße / Fischergassl) und im Süden (Einmündung Bahnhofstraße). Die stufenweise Überplanung erfolgt durch die Aufstellung einzelner Teilbebauungspläne. Insgesamt sind sieben Teilbebauungspläne vorgesehen.

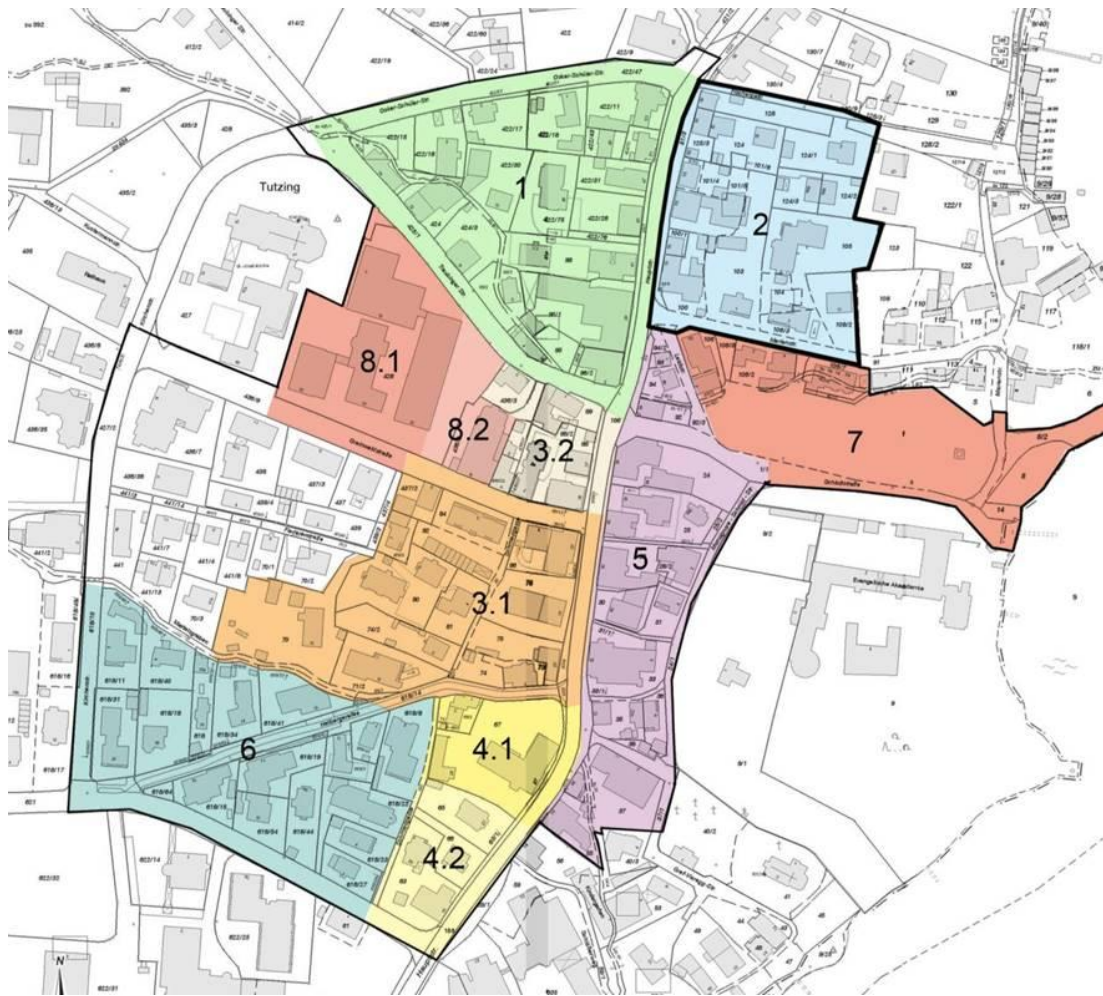


Abb. 1 Übersicht des innerörtlichen Bebauungsplans Nr. 78 mit den Teilbereichen 1 bis 8.2 mit farbiger Kennzeichnung, ohne Maßstab, Quelle: Entwurf Prof. Florian Burgstaller, Architekt + Stadtplaner BDA DWB

Der dritte Teil, der sich auf der Westseite der Hauptstraße zwischen der Traubinger Straße und der Hallbergerallee befindet, umfasst die Teilbebauungspläne 3.1 und 3.2. Der nördliche Teilbebauungsplan 3.2 in der Fassung vom 23.02.2016 ist bereits in Kraft getreten.

Die vorliegende Planung betrifft den **Teilbebauungsplan 3.1**, der südlich an den Teilbebauungsplan 3.2 anschließt. Dieser Planungsbereich wird im Norden durch die Greinwaldstraße, im Osten durch die Hauptstraße und im Süden durch die Hallbergerallee begrenzt.

Der Entwurf des derzeitigen Bebauungsplans **Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1**, mit Begründung in der Fassung vom 02. Juli 2013, lag in der Zeit vom 10. Dezember 2013 bis zum 14. Januar 2014 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 11.03.2014. In derselben Sitzung wurde zudem beschlossen, die Verwaltung mit der weiteren Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen – unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse.

Seither ruht das Verfahren. Die Anpassung der Planunterlagen und die Durchführung des weiteren Verfahrens (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sind bis zum Jahr 2024 nicht erfolgt.

Zehn Jahre später wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München die Fortführung des Bebauungsplan Nr. 78, Teilbereich 3.1 übertragen. In der Zwischenzeit haben sich zahlreiche rechtliche Vorgaben sowie die städtebaulichen Anforderungen der Gemeinde verändert. Daher ist die im Jahr 2014 beschlossene Abwägung nicht mehr aktuell.

Infolgedessen wird auf Grundlage des bestehenden Entwurfs ein neuer Planentwurf erarbeitet und eine erneute öffentliche Auslegung vorbereitet. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan weitergeführt werden

Die Gründe für Fortführung des Bebauungsplans Nr. 78, Teilbereich 3.1, nach der langen Planungspause sind:

- Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Tutzing im Ortszentrum: Ein neuer Entwurf sowie eine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Abwägung sollen erstellt und durchgeführt werden.
- Die Prüfung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung, einschließlich der Erstellung eines alternativen Konzeptvorschlags.
- Die Überprüfung der Bauwünsche und Planungen der letzten zehn Jahre im Hinblick auf die Ziele des derzeitigen Bebauungsplans.
- -Sicherung der vielfältigen Nutzungsstrukturen entlang der Hauptstraße: Aufgrund der neuen Rahmenbedingungen wird die Art der Nutzung entlang der Hauptstraße als „Urbanes Gebiet“ angestrebt.
- Die Erweiterung des Geltungsbereichs: Die Lage und Erschließung einiger einzelner Grundstücke kann nur durch ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich gewährleistet werden. Daher wurde die westliche Grenze des Geltungsbereichs erweitert, um die Grundstücke mit den Flurnummern 437/2, 439/2, 80, 70, 70/3 und 70/4 einzubeziehen.
- Umsetzung der gewünschten Festsetzungssystematik für Nachverdichtungen: Die konzeptionelle Entwicklung der Gemeinde sieht einen schlanken Festsetzungskatalog vor. Diese Zielsetzung wird in der aktuellen Planung berücksichtigt.
- Keine Regelung der öffentlichen Verkehrsflächen: Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen anderer Planungen bearbeitet und teilweise saniert. Daher wird auf Regelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet. Infolgedessen wird das Verfahren als einfacher Bebauungsplan weitergeführt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Damit wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. 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 ca. 4.000 m² 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. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das LEP hat die Aufgabe, die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Tutzing befindet sich südwestlich der Metropole München am Süden des Verdichtungsraums der Region 14 München (LEP 2.2.1 (Z)) und weist eine überdurchschnittliche Verdichtung sowie eine hohe Einwohnerzahl auf. Dies geht einher mit einem hohen Nutzungs- und Bevölkerungsdruck. Die nächstgelegenen Zentren sind das Mittelzentrum Starnberg im Nordosten und das Oberzentrum Weilheim im Südwesten.

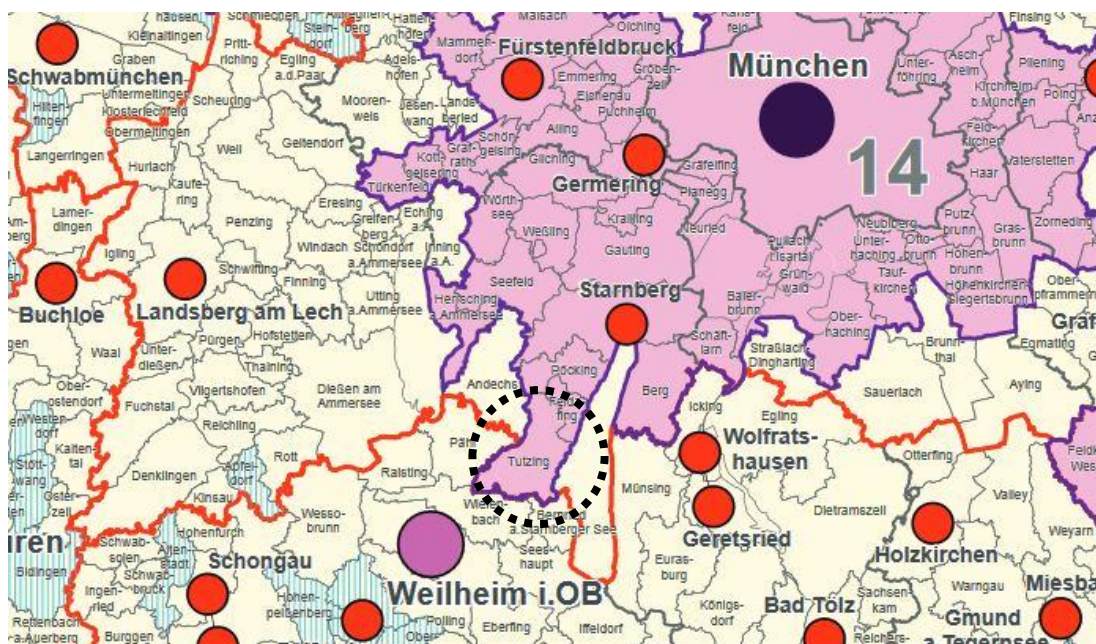


Abb. 2 LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018

Das LEP Bayern nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf die gegenständliche Planung:

1	Grundlagen
1.1	Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.2	Nachhaltige Raumentwicklung
Z	Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
1.2	Demographischer Wandel
1.2.1	Räumlichen Auswirkungen begegnen
G	Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
G	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass ... Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen ...
3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
G	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
Z	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. ...
5	Wirtschaft
5.1	Wirtschaftsstruktur
G	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
8	Soziale und kulturelle Infrastruktur
8.4	Kultur
G	Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, er- neuert und weiterentwickelt werden.

Berücksichtigung von LEP in der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ trägt der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung. Die Ziele des Bebauungsplans korrespondieren mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP) Bayern.

Die gewachsene Siedlungsstruktur im Tutzinger Ortskern wird nachhaltig weiterentwickelt (maßvolle Verdichtung im Innenbereich); dem wachsenden Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnnutzung im zentralen Bereich wird Rechnung getragen. Darüber hinaus wird der Lebendigkeit des Ortszentrums als ausgewogenes Wohn- und Arbeitsumfeld durch Nutzungsmischung einschließlich nicht störendem Gewerbe und Dienstleistung sowie Einzelhandel berücksichtigt. Das charakteristische Ortsbild (Bauweise, Maßstab, Dachformen) bleibt weitestgehend erhalten. Bei der Ausweisung neuer Bauräume wird auf flächensparende Bautypologien geachtet.

3.2 Regionalplan (RP) Region 14

Tutzing ist im Regionalplan (RP) München als Grundzentrum mit dem Nahbereich Feldafing festgelegt. Die Gemeinde Tutzing grenzt an den regionalen Grünzug ‚Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe‘ und an das Landschaftsschutzgebiet ‚Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete‘. Tutzing liegt innerhalb des Landschaftsraums Südliche Münchner Ebene und ist Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ‚Auenlagen im Einzugsgebiet des Maisinger Sees‘.

Der Geltungsbereich gemäß Karte 2 ‚Siedlung und Versorgung‘ liegt innerhalb der Hauptsiedlungsbereiche und umfasst Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Sonderbauflächen (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen). Zudem wird er von einer S-Bahn-Strecke durchkreuzt, die einen Haltepunkt im Hauptsiedlungsbereich hat.

Das Leitbild des RP sieht vor, dass die Region München weiterhin als Wirtschaftsregion erfolgreich sein soll. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden (siehe Texte – Teil B, IV Wirtschaft und Dienstleistungen). Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans München sind für die Aufstellung des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung.

Teil B	
B I	Natürliche Lebensgrundlagen
1	Natur und Landschaft
1.1	Leitbild der Landschaftsentwicklung
G 1.1.1	Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region - für die Lebensqualität der Menschen - zum Bewahrung des kulturellen Erbes und - zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München - die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild - die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete - die Bedeutung der landschaftlichen Werte und - die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen. Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.
Z 1.1.2	Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten.
G 1.1.3	Alleen und Kanalsysteme sowie überörtliche Sichtachsensysteme der historisch bedeutenden Sakralbauten und Schlossanlagen sollen erhalten und wo möglich wieder hergestellt werden.
G 1.1.4	Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.
1.2	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
	Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt,

	soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.  Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan München, Karte 3 Landschaft und Erholung, o.M.
G 1.2.2. 11.6	Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Auenlagen im Einzugsgebiet des Maisinger Sees (11.6) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung - Pflege und Arrondierung der vorhandenen Feuchtbiotopreste - Erhaltung der Biodiversität der Feuchtstandorte
2	Wasser
2.2	Gewässerschutz und Bodenwasserhaushalt
Z 2.2.4	Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren.

B II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
G 2.1	Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.
Z 2.3	In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
4	Siedlungsentwicklung und Freiraum
Z 4.1	Bei Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung ... vorrangig zu nutzen.

B IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.3	Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
2	Regionale Wirtschaftsstruktur
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
3	Einzelhandel und Versorgung
Z 3.1	Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.
Z 3.2	Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

G 3.3	In unterversorgten Teilräumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten.
-------	--

Berücksichtigung von RP München in der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs und in der Nähe eines Eisenbahnhalt punkts, was die Maßnahmen zur Nachverdichtung rechtfertigt und den Vorrang für Innenentwicklung sowie einen flächensparenden Umgang mit Boden unterstützt. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets auf der östlichen Seite des Geltungsbereichs, entlang der Hauptstraße, Greinwaldstraße und Hallbergerallee, schafft zudem eine Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Dies entspricht auch dem Entwicklungsziel der Gemeinde.

Obwohl der Geltungsbereich Teil des Hauptsiedlungsbereichs ist, werden die Belange der Natur und Landschaft in der Planung berücksichtigt. Maßnahmen zur Erhaltung des Baumbestands und grüner Strukturen sind ein wesentlicher Bestandteil der Planung. Darüber hinaus wird der Martelsgraben, der sich außerhalb des Geltungsbereichs an der südlichen Grenze des Planungsgebiets befindet, als potenzielle Überschwemmungsquelle berücksichtigt. Seine Bedeutung für die Biodiversität, insbesondere im Zusammenhang mit dem wertvollen Baumbestand im Süden, wird durch Maßnahmen zum Erhalt des angrenzenden Grüns gesichert.

Auch der Denkmalschutz sowie das Ortsbild werden bei der Planung berücksichtigt. Spezifische Maßnahmen zum städtebaulichen Bild, insbesondere in Bezug auf Dachform und Bauweise, sorgen dafür, dass das historische und kulturelle Erbe bewahrt wird und die geplante Entwicklung harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert wird.

3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Planes, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing ist seit 1996 in Kraft und weist das gesamte Planungsgebiet als Mischbaufläche aus.

Eine Ausnahme bildet der „Guggerhof“, der als Denkmal dargestellt ist. Das Gebiet wird

in allen Richtungen von weiteren Mischbauflächen umgeben, mit der einzigen Ausnahme einer „Fläche für Gemeindebedarf“ im Nordwesten, die für die Volksschule vorgesehen ist.

3.4 Rahmenplan Hauptstraße

Die Gemeinde Tutzing hat einen Rahmenplan für die Hauptstraße (in der Fassung vom 03.08.1998) erstellen lassen, der eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie eine Analyse zur gestalterischen und funktionalen Entwicklung der Straße umfasst. Der Plan berücksichtigt Aspekte wie Wandhöhen, Dachformen und Fassadengestaltungen sowie eine Untersuchung der Nutzungen und der öffentlichen Raumstrukturen.



Abb. 5 Ausschnitt aus der Rahmenplanung Hauptstraße, Nutzungen & Freiflächen, i.d.F. 03.08.1998, ohne Maßstab

Ein zentrales Anliegen des Plans ist die Entsiegelung und gestalterische Aufwertung

bestimmter Flächen, wie in der Karte zu Nutzungen und Freiflächen dargestellt. Im Rahmenplan wird weiterhin eine ausgewogene Mischung aus Wohnnutzungen und Dienstleistungen angestrebt. Außerdem sollen denkmalgeschützte Gebäude sowie prägende Fassaden erhalten bleiben, um die historische Identität der Gemeinde zu bewahren.



Abb. 6 Ausschnitt aus der Rahmenplanung Hauptstraße, Ortsbild und Gestaltung, i.d.F.03.08.1998, ohne Maßstab

Die gestalterischen Leitlinien, wie sie in der Karte zum Ortsbild und zur Raumstruktur dargestellt sind, geben spezifische Wandhöhen (6,75–8,25 m und 8,25–9 m) mit Dachneigungen von 25° bis 38° entlang der Hauptstraße vor. Darüber hinaus definiert der Plan eine wirksame Raumkante entlang der Straße und identifiziert die Kreuzung mit der Hallbergerallee als potenziellen Ort für eine räumliche Platzbildung.

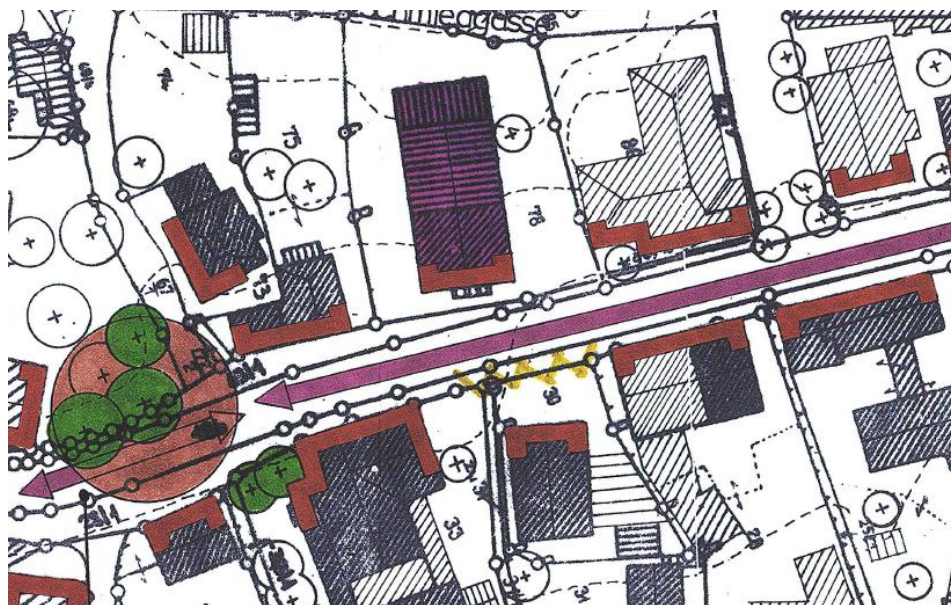


Abb. 7 Ausschnitt aus der Rahmenplanung Hauptstraße, Raumstruktur, i.d.F. 03.08.1998, ohne Maßstab

Die im Rahmenplan für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 - Teilbereich 3.1 festgelegten Vorgaben wurden in der aktuellen Bestandsaufnahme und Analyse vom Juli 2024 berücksichtigt. Diese Vorgaben werden im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten und entsprechend weiterentwickelt.

3.5 ISEK

Die Gemeinde Tutzing hat am 9.11.2021 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gefasst. Das Verfahren befindet sich mittlerweile in einem fortgeschrittenen Bearbeitungsstand.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung wurde beschlossen, die Erkenntnisse aus dem ISEK-Entwurf mit Stand Mai 2025 in den Erarbeitungsprozess des aktuellen Bebauungsplans einzubeziehen.

Der ISEK-Entwurf in der Fassung vom Mai 2025 enthält eine umfassende Analyse der Gemeinde Tutzing in acht zentralen Handlungsfeldern: Identität und Leitbild, bauliche Entwicklung, Demographie und Wohnen, Versorgung und öffentliches Leben, Gewerbe und Landwirtschaft, Mobilität und Verkehr, Grünstrukturen, Freizeit und Tourismus sowie Energie, Klima und Nachhaltigkeit. Im ISEK wurde das Untersuchungsgebiet in die drei Teilbereiche Nord, Mitte und Süd gegliedert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Teilbereichs Mitte.

Die thematische Analyse und Zielsetzung des ISEK erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet. Allerdings gibt es bestimmte Punkte, die in direktem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans stehen. Die Karte „Ortsbildprägender Gebäudebestand und Gebäudetypologien in Tutzing“ zeigt beispielsweise eine Konzentration ortsbildprägender Gebäude entlang der östlich des Geltungsbereichs gelegenen Hauptstraße.

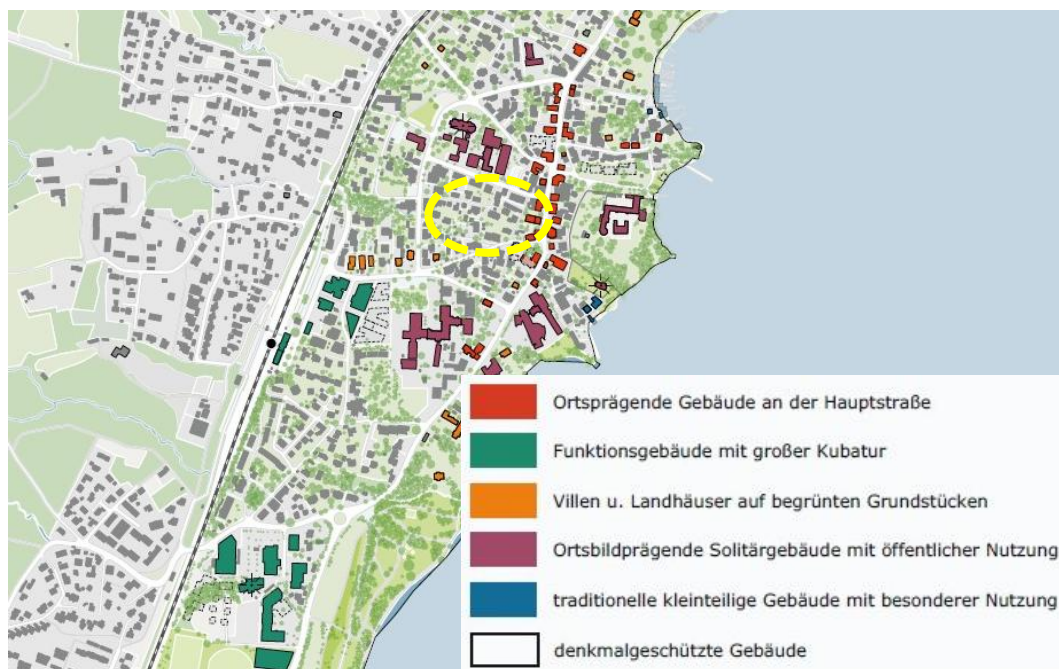


Abb. 8 Ortsbildprägender Gebäudebestand und Gebäudetypologien in Tutzing, Quelle: ISEK Tutzing, Stand 2025, ohne Maßstab

Darüber hinaus enthält das ISEK direkte Verweise auf das historische Gebäude Guggerhof (ein Baudenkmal) sowie auf das Oberflächengewässer Martelgraben.



Abb. 9 Historisches Gebäude an der Hauptstraße, Guggerhof, Foto: PV, Stand 2024

Gemäß der Bestandsanalyse der Nutzungen im Teilbereich Mitte des ISEK 2025 sind zentrale Einrichtungen – darunter Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitangebote sowie Bildungseinrichtungen – fußläufig im Ortszentrum erreichbar. Außerdem gibt es innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans bestehende Dienstleister sowie ein Gastronomie- und ein Gastgewerbeeinrichtungen im Erdgeschoss.

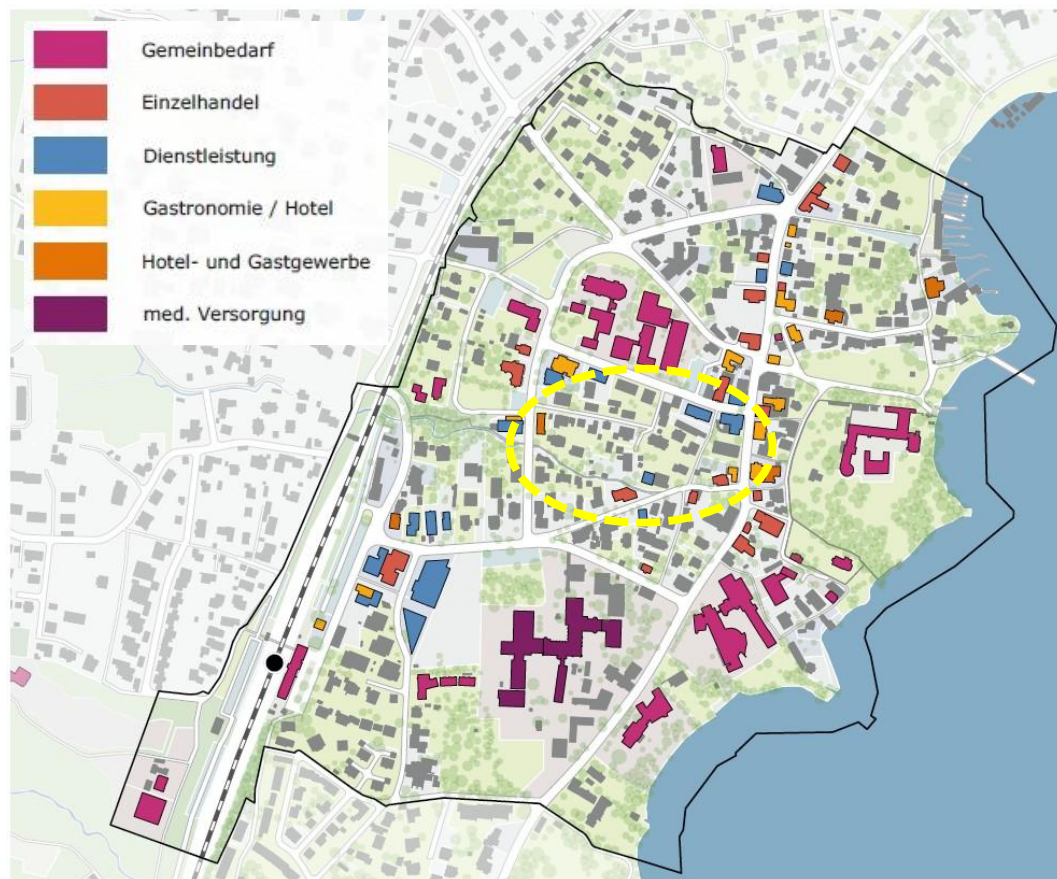


Abb. 10 Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss im Tutzing, Quelle: ISEK Tutzing, Stand 2025, ohne Maßstab

Ein zentraler Bestandteil des ISEK 2025 ist das vorgeschlagene Planungskonzept „Vom Bahnhof zum See“. Dieses Konzept erstreckt sich östlich und südöstlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans und zielt auf die Entwicklung klar definierter, hochwertig gestalteter Platzflächen entlang der Straßen ab. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums sollen attraktive Treffpunkte geschaffen und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

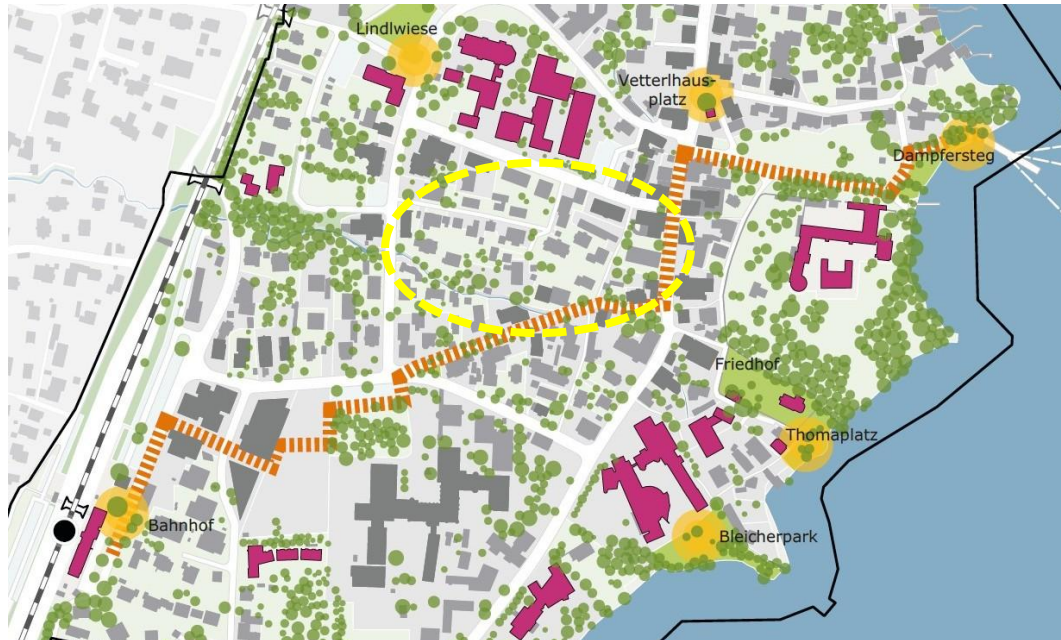


Abb. 11 Grünflächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum, Wegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“, Quelle: ISEK Tutzing, Stand 2025, ohne Maßstab

Das ISEK benennt darüber hinaus mehrere aktuell relevante Entwicklungsprojekte in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Hierzu zählen insbesondere die „Bauliche Entwicklung an der Hauptstraße“ im Südosten sowie die „Sanierung der Grund- und Mittelschule“ im Norden.

Die zusammenfassende Analyse des Teilbereichs „Mitte“, in dem sich der Geltungsbereich befindet, nennt ein hohes Verkehrsaufkommen und erhebliche Lärmemissionen entlang der Hauptstraße als Schwächen. Die historische Grundstruktur, die erhaltenswerte Fassadengestaltung ortsbildprägender Gebäude, die gute Erreichbarkeit sowie die vorhandene Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern werden hingegen als Potenziale bewertet.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse empfiehlt das ISEK, dass die ortstypische Bauweise entlang der Hauptstraße erhalten bleiben soll. Die bestehende Gebäudestruktur in Kubatur, Geschossigkeit, Stellung auf dem Grundstück sowie Materialität und Detailausbildung soll fortgeführt werden.

Die Vorgaben des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2025 für die Flächen innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 - Teilbereich 3.1, wurden in der dazugehörigen Bestandsaufnahme und Analyse berücksichtigt. Die ISEK-Ziele – einschließlich der vorgesehenen Nutzungen, ortsbildprägenden Gebäude sowie der Begrünung entlang der Greinwaldstraße, der Hallbergerallee und der Vorgartenzonen an der Hauptstraße – werden im Bebauungsplan beibehalten und gezielt aufgewertet.

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 78 - Teilbereich 3.1, wie der Erhalt historischer Elemente und prägender Baustrukturen, ergänzen die im ISEK vorgeschlagenen Planungskonzepte. Maßnahmen zur Sanierung und Neugestaltung der Hauptstraße selbst sind zwar nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 78 - Teilbereich 3.1, tragen jedoch zur Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bei.

3.5.1 ISEK - Ziele

Die im ISEK beschriebenen Ziele für das Ortszentrum Tutzing sowie die Hauptstraße im Teilbereich „Mitte“, sind ein zentraler Bestandteil der vorliegenden Planung. Vorrangiges Ziel ist die Bewahrung des typischen Ortscharakters, während gleichzeitig die Funktionalität und Attraktivität des Zentrums gestärkt werden sollen. Dazu gehören insbesondere die Verbesserung der Verbindung vom Bahnhof zum See, eine stärkere räumliche Ausrichtung zum Wasser sowie die Aufwertung des Straßenraums durch den Erhalt der Grünstrukturen und eine ausgewogene Gestaltung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verkehrsberuhigung und der Reduzierung des straßenbegleitenden Parkens, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Durch gezielte räumliche Maßnahmen, wie die Schaffung von Plätzen und Ortsmitten, soll der öffentliche Raum lebendiger gestaltet werden. Die bauliche Entwicklung orientiert sich an der ortstypischen Bebauung und gewährleistet eine maßstäbliche Ausführung. Zudem werden Barrierefreiheit und Familienfreundlichkeit als zentrale Aspekte der Planung berücksichtigt. Schließlich wird eine geordnete Ortsentwicklung angestrebt, die behutsame Erweiterungen ermöglicht, ohne den bestehenden Charakter zu beeinträchtigen.

Die kommunalpolitischen Ziele des ISEK stehen im Einklang mit dem Bebauungsplan Nr. 78 - Teilbereich 3.1, und werden in dessen Konzeption sowie den Festsetzungen berücksichtigt.

3.6 Städtebauliches Konzept von 2013

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1, wurde im Jahr 2013 auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs von Prof. Burgstaller entwickelt. Dieser städtebauliche Entwurf wurde mehrfach im Gemeinderat behandelt und unter Mitwirkung eines Arbeitskreises aus seinen Mitgliedern kontinuierlich fortgeschrieben.

Folgende Aspekte werden im städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt (Siehe Abb. 11):

- Ortsbild
- Übergreifende Bezüge / Ortseingänge / prägende Bauten, Blickachsen usw.
- Maßstäblichkeit / Besonderheiten der Ortsstruktur
- Rhythmus der Straßenräume / Zäsuren, Plätze / Hauptfassaden
- Baurecht – Verteilung heute / zukünftige Gliederung
- Ortstypische Architekturelemente, Dachformen, Details
- Nutzungsmischung (z.B. Wohnen in 2. Reihe beidseits der Hauptstraße)
- Freiräume / Grünordnung
- Parkierung



Abb. 12 Ausschnitt aus dem Entwurf von Prof. Burgstaller, Oktober 2013, ohne Maßstab

Dieser städtebauliche Entwurf setzt einen Schwerpunkt auf die Schaffung von Freiräumen und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raums. Zusätzlich wurden Nachverdichtungsmöglichkeiten bei mehreren Grundstücken untersucht. Diese vorgeschlagenen Gebäude wurden entsprechend der neu definierten städtebaulichen Zielen im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung untersucht und modifiziert.

3.7 Bebauungsplanentwurf von 2013

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 ‚Ortszentrum Tutzing‘, Teilbebauungsplan 3.1 mit Begründung i.d.F. vom 02. Juli 2013, lag in der Zeit vom 10. Dezember 2013 bis 14. Januar 2014 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus.

Der Bebauungsplan „Ortszentrum Tutzing“ (Stand 2013) verfolgte folgende städtebauliche Ziele:

- die künftige bauliche Entwicklung und ggf. Nachverdichtung in diesem Bereich gesteuert werden
- städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere dem „Aufschaukeln“ des Baurechts und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des prägenden Gebietscharakters (Maßstäblichkeit, Blickbezüge, Durchgrünung) entgegengewirkt werden
- die künftig zulässigen Grundflächen sowie die die zulässigen Gebäudehöhen nach den städtebaulichen Planungsvorstellungen der Gemeinde gesteuert werden.



Abb. 13 *Bebauungsplan Nr. 78 - Teilbereich 3.1, Entwurf - Planzeichnung, i.d.F. 02.07.2013. Planverfasser: Prof. Burgstaller, Oktober 2013, ohne Maßstab*

Der ausgelegte Entwurf in der Fassung vom 02.07.2013 sah zusammenfassend folgende Festsetzungen vor:

- Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet festgesetzt.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientierten sich am Bestand, mit entsprechend gefassten engen Bauräumen um die vorhandene Bebauung sowie einer Regelung der Höhenentwicklung über maximal zulässige Firsthöhen.
- Im Sinne einer Nachverdichtung wurden zusätzliche Bauräume für die Flurstücke Nr. 74/2, 75 und 82 vorgeschlagen.
- Die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume sowie die Verortung des ruhenden Verkehrs erfolgten über festgelegte Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen.
- Die bauliche Gestaltung sollte durch Regelungen zu Firstrichtung, Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten gesteuert werden.
- Der Erhalt schützenswerter Bestandsbäume sollte gesichert und die vorhandenen grünen Strukturen aufgewertet werden.

Zwischenzeitlich haben sich zahlreiche rechtliche Vorgaben sowie die städtebaulichen Anforderungen verändert. Daher ist die im Jahr 2014 beschlossene Abwägung nicht mehr aktuell.

Infolgedessen wird auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanentwurfs ein neuer Entwurf erarbeitet und die erneute öffentliche Auslegung vorbereitet. Die städtebaulichen Ziele des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 78 - Teilbereich 3 i.d.F. 02.07.2013 werden Großteils fortgeführt und gemäß den städtebaulichen Zielen der Gemeinde weiter ausdifferenziert.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt im Ortszentrum von Tutzing, westlich der Hauptstraße, und wird im Norden von der Greinwaldstraße sowie im Süden von der Halbergerallee begrenzt. Die westliche Grenze des Gebiets wurde um die Grundstücke mit den Flurnummern 437/2, 439/2, 80, 70, 70/3 und 70/4 erweitert. Insgesamt umfasst das Areal 14.258 m² und enthält 20 Flurstücke, wovon 16 sowohl Haupt- als auch Nebengebäude umfassen. Damit befindet sich das Plangebiet inmitten des belebten Ortszentrums von Tutzing.

Innerhalb des Gebiets verläuft die Schmiedgasse von Nordost nach Südwest. Im Südwesten des Areals befindet sich der Bahnhof Tutzing in einer Entfernung von weniger als 500 Metern, während der Starnberger See mit dem Dampfersteg und die Evangelische Akademie etwa 250 Meter östlich liegen. Topographisch ist das Gebiet durch ein leichtes Gefälle von West nach Ost mit einem Höhenunterschied von ca. 8 m gekennzeichnet.



Abb. 14 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine zentrale Lage in Tutzing aus, die von einer vielfältigen Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie geprägt ist. Im Osten befinden sich wichtige Einrichtungen wie die Evangelische Akademie Tutzing und die Kirche St. Peter und Paul mit dem alten Friedhof, die innerhalb einer Gehminute erreichbar sind. Ebenfalls in geringer fußläufiger Entfernung liegen die Volksschule Tutzing im Norden, die Kirche St. Joseph im Nordosten sowie das Benedictus Krankenhaus (ca. 200 m) und das Gymnasium Tutzing (ca. 120 m) im Süden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine deutliche Nutzungsschichtung erkennbar. Während im westlichen Bereich die Wohnnutzung dominiert, konzentrieren sich Dienstleistungen und Einzelhandel entlang der Hauptstraße, der Halbergerallee und der Greinwaldstraße. Insbesondere die Erdgeschosse in diesen Bereichen werden gewerblich genutzt. Besonders hervorzuheben sind ein Café/Restaurant im Südosten des Gebietes sowie der

historische „Guggerhof“ (Einzeldenkmal) im Osten. Im Nordosten befindet sich eine Filiale der Münchner Bank. In der direkten Umgebung ist eine vitale Nutzungsmischung mit Hotellerie, Gastronomie sowie Geschäften des täglichen Bedarfs, z.B. eine Metzgerei, ein Optiker, etc.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Tutzinger Hauptstraße. Im Norden wird es von der Greinwaldstraße und im Süden von der Hallbergerallee begrenzt. Diese Straßen sowie die innere Erschließungsstraße Fiedererstraße stellen die verkehrliche und technische Erschließung der Grundstücke sicher.

Aufgrund der Lage im Ortszentrum verfügt das Gebiet über eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Tutzing liegt in fußläufiger Entfernung von etwa 700 m südwestlich des Plangebiets. Darüber hinaus befinden sich mehrere Bushaltestellen in verschiedenen Richtungen rund um das Gebiet, mit Entfernungen zwischen 100 und 250 m. Diese Haltestellen sind von den Buslinien 958, 977, 978 und 978V bedient, die nicht nur eine Verbindung zum Bahnhof Tutzing, sondern auch zu Andechs, Feldafing, Unterzeismering und Frieding bieten.

Schließlich gewährleistet die unmittelbare Lage an der Hauptstraße eine gute Anbindung an die entlang des Starnberger Sees gelegenen Gemeinden, darunter Feldafing im Norden und Bernried am Starnberger See im Süden.

4.4 Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße und ist gemäß BayernAtlas einer Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsstraße ausgesetzt. Laut der Kartierung von 2017 und dem Pegelraster LDEN beträgt die Immissionsbelastung im östlichen Teil des Areals ca. 70 dB(A). Nach Angaben des Landesamts für Umwelt Bayern (LfU) stellt der Pegel LDEN einen über 24 Stunden gemittelten Immissionspegel dar, der aus den Werten LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00–18:00 Uhr), Abend (18:00–22:00 Uhr) und Nacht (22:00–6:00 Uhr) berechnet wird. In den Nachtstunden beträgt die Lärmbelastung ca. 60 dB(A).

Die Immissionen und die Auswirkungen des Verkehrslärms der Hauptstraße, insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes, sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Nutzungen sowie technische Maßnahmen zur Lärminderung, z.B. durch Schallschutzfenster und eine baulich optimierte Anordnung der Schlafräume.

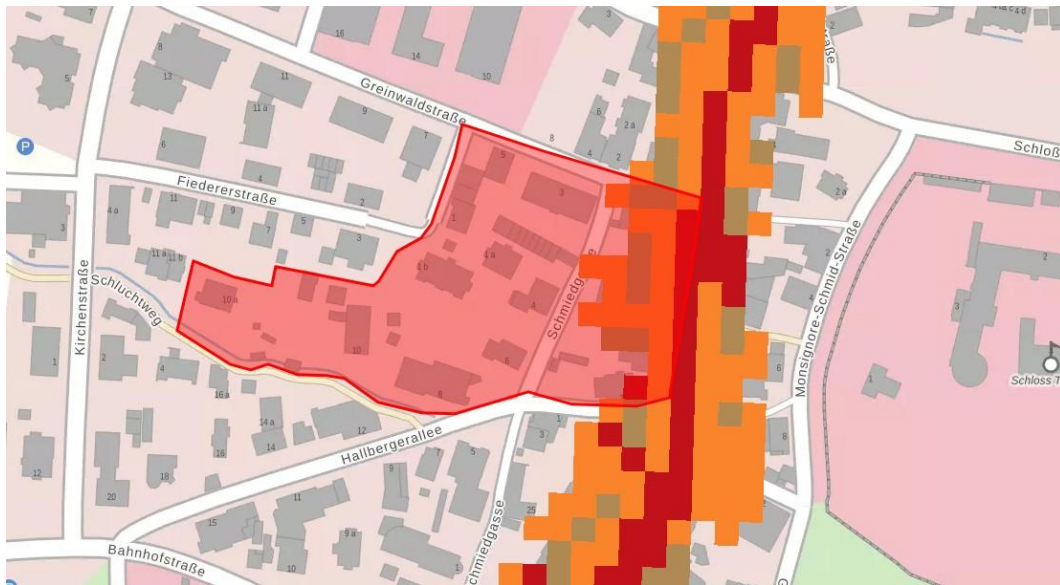


Abb. 15 Lärm am Hauptverkehrsstraße, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 11.02.25

4.5 Flora/ Fauna

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortszentrum innerhalb eines vollständig bebauten Areals. Das nächstgelegene ökologisch wertvolle Gebiet ist der Starnberger See in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m östlich des Standortes. Der See ist zugleich als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (ID-Code Teilfläche EU: DE8133371), Vogelschutzgebiet (ID-Code Teilfläche EU: DE8133401) sowie Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00403.01) ausgewiesen. Diese werden durch die beabsichtigte Änderung nicht beeinträchtigt.

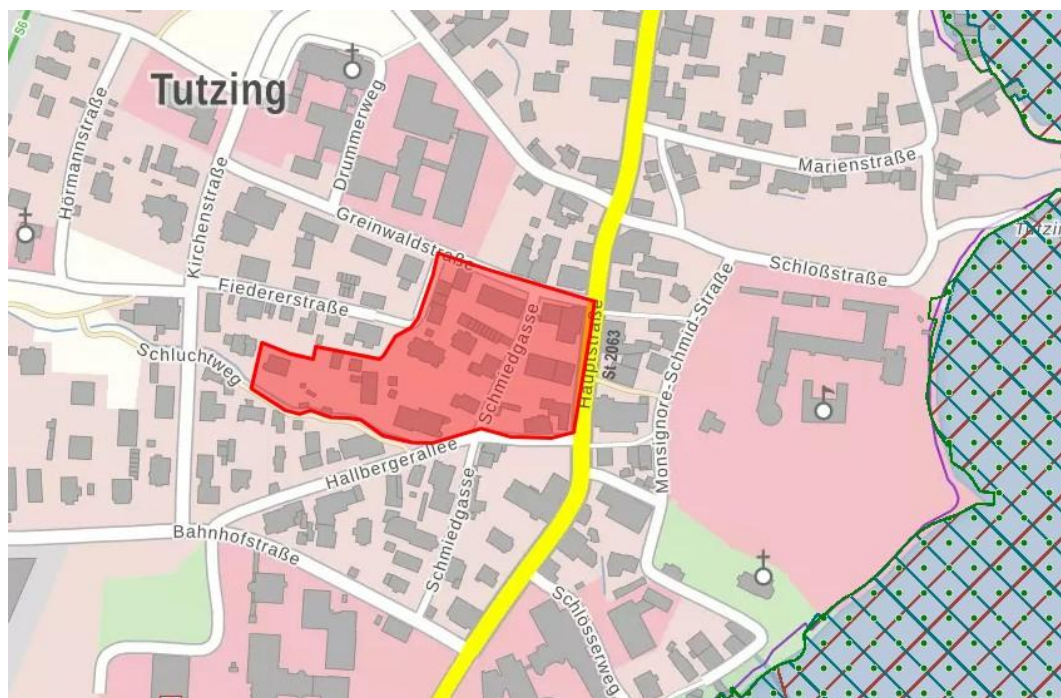


Abb. 16 Flora und Fauna, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 11.02.25

4.6 Boden

Nach der „Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)“ wird das Plangebiet in zwei Baugrundtypen unterteilt. Eine ausführliche Beschreibung dieser beiden Baugrundtypen im Nordwesten sowie im Osten/Süden ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Standort	Tragfähigkeit	Baugrundtyp	Allgemeiner Baugrundhinweis
Nordwesten	Mittlere Tragfähigkeit (mittel, teils hoch)	Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies	oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
Süden und Osten	Mittlere Tragfähigkeit (sehr gering bis gering)	Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen	wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

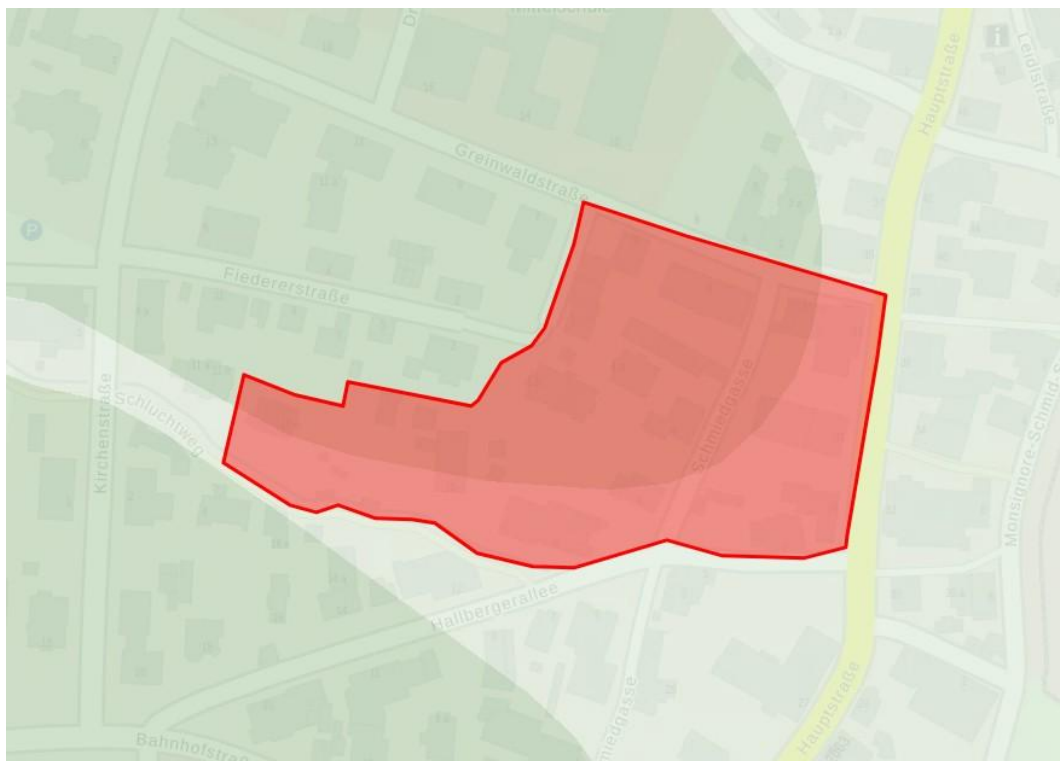


Abb. 17 Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 11.02.25

4.7 Denkmäler

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum Tutzing und ist daher von besonderer his-

torischer Bedeutung. In Umgebung befinden sich mehrere Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal, die das kulturelle Erbe des Ortes widerspiegeln. Besonders hervorzuheben ist das Baudenkmal „Guggerhof“ in der Hauptstraße 31, welcher sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Der „Guggerhof“ ist ein breit gelagertes, zweigeschossiges Bauernhaus mit Satteldach, das als Einfirstanlage konzipiert wurde. Das Gebäude, von Engelbert Schnell im Jahr 1911, weist einen verbretterten Oberstock sowie eine umlaufende Laube im Heimatstil auf. Aufgrund seiner Lage, seines architektonischen Charakters und insbesondere der Eignung der Tenne als Kulturraum bietet das Gebäude vielfältige Möglichkeiten für eine kulturelle Nutzung. Derzeit wird er als Wohngebäude genutzt.



Abb. 18 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand 12.02.25

Darüber hinaus befinden sich in verschiedenen Richtungen im Umkreis von weniger als 150 m um das Plangebiet weitere historisch wertvolle Gebäude und Bodendenkmäler. Diese sind in der folgenden Tabelle detailliert aufgelistet.

Denkmal	Beschreibung / Funktion	Richtung
Bodendenkmal (D-1-8033-0192)	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Tutzing und seiner Vorgängerbauten mit Wirtschaftshof und ehem. barocken Gartenanlagen.	Osten
Baudenkmal (D-1-88-141-33)	Schloss Tutzing, Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten	Osten
Baudenkmal (D-1-88-141-18)	Tutzingener Hof	Osten
Baudenkmal (D-1-88-141-8)	Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz	Südosten

Baudenkmal (D-1-88-141-70)	Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus	Süden
Baudenkmal (D-1-88-141-91)	Einfriedung, Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Landhaus	Süden
Baudenkmal (D-1-88-141-69)	Villa	Süden
Baudenkmal (D-1-88-141-10)	Villa	Süden
Baudenkmal (D-1-88-141-3)	Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte	Süden
Baudenkmal (D-1-88-141-4)	Villa und Einfriedung	Südwesten
Baudenkmal (D-1-88-141-5)	Villa und Einfriedung	Südwesten
Baudenkmal (D-1-88-141-71)	Lehrerwohnhaus, Schulgebäude, syn. Schule, syn. Schulhaus, Brausebad, syn. Wannenbad	Norden
Baudenkmal (D-1-88-141-19)	Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus	Norden
Baudenkmal (D-1-88-141-37)	Hirtenhaus, syn. Hüthaus	Nordosten

Bei der Entwicklung des Nachverdichtungskonzepte wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Denkmäler ergeben.

4.8 Wasser

Laut BayernAtlas und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist eine eindeutige Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs im gesamten Ortskern von Tutzing nicht möglich. Der Martelsgraben verläuft außerhalb des Geltungsbereiches und entlang der südlichen Grenze des Areals.

Mit dem Bau des Niederschlagswasserkanals in der Hauptstraße Tutzing im Bereich Hauptstraße/Schlossstraße wurde am 17. Juli 2023 in einer Tiefe von mehr als fünf Metern begonnen. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die Hochwassersituation insbesondere für die östliche Seite des Geltungsbereichs nachhaltiger und verlässlicher zu steuern.

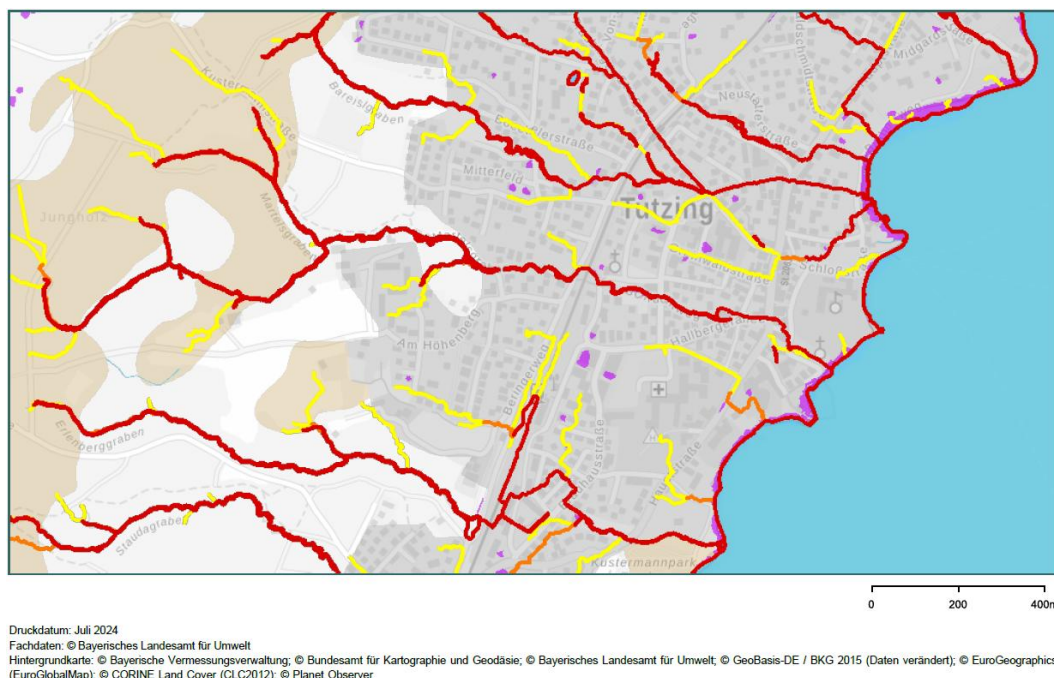


Abb. 19 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2024

4.9 Brandschutz

Die nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 benötigten Löschwasserauskünfte sind in der folgenden Abbildung ersichtlich. Bei den angegebenen Messwerten, die vom Wasserwerk Tutzing durchgeführt wurden, handelt es sich ausschließlich um Momentaufnahmen. Gleiches gilt für die gemessenen Drücke an den Hydranten.

Die Drücke werden vom Wasserwerk Tutzing in Bar sowie mit dem Kürzel „OP“ angegeben.

Der Geltungsbereich ist damit brandschutztechnisch erschlossen. Für die zukünftige Bebauung ist die erforderliche Wasserversorgung so auszuführen, dass sowohl ausreichende Betriebsdrücke als auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

Ort	Straße	Hydranten Nr.	m³/h bei 1 Bar Vordruck	Druck OP
Tutzing	Greinwaldstraße	TUTKU115	68,00 m³/h	5,60 bar
Tutzing	Greinwaldstraße	TUTKOH15	81,00 m³/h	5,70 bar
Tutzing	Hallbergerallee	TUTKU130	52,00 m³/h	5,60 bar
Tutzing	Hauptstraße	TUTKU120	119,00 m³/h	6,00 bar
Tutzing	Hallbergerallee	TUTKU125	115,00 m³/h	5,80 bar
Tutzing	Hallbergerallee	TUTKU185	111,00 m³/h	5,70 bar

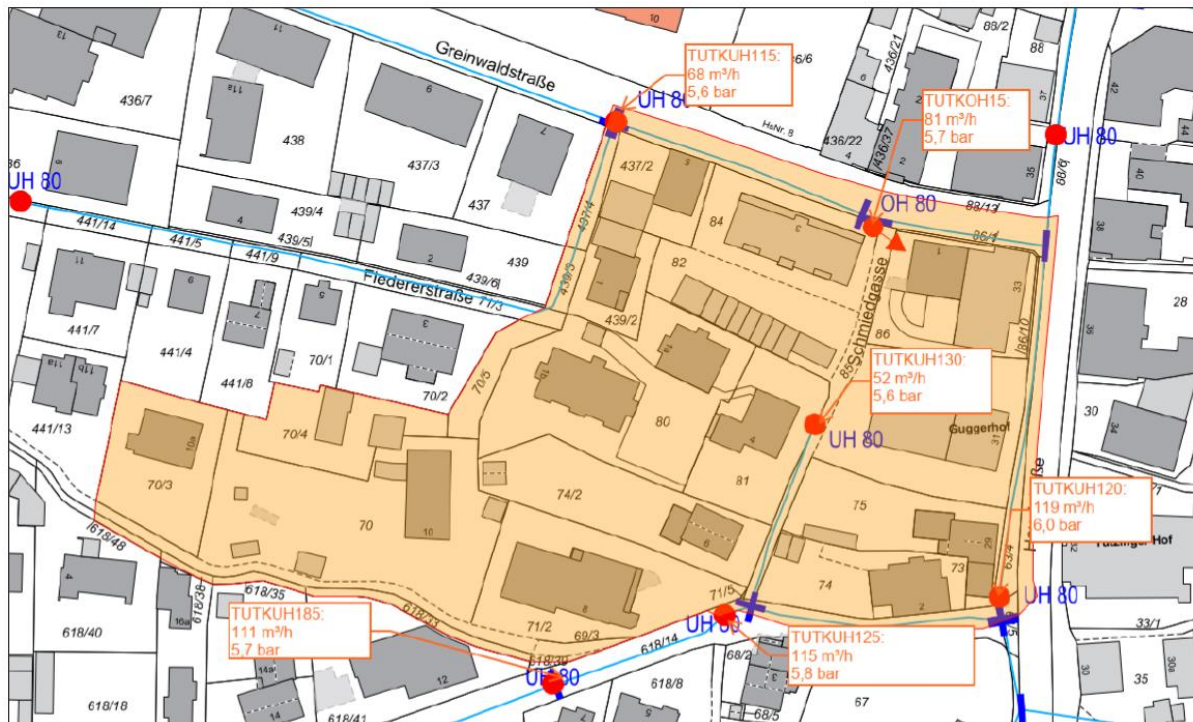


Abb. 20 Löschwassermengen und Hydrantenplan , ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Tutzing, Stand April 2025

5. Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf der Bestandsanalyse, den Untersuchungen des Plangebiets sowie dem Rahmenplan wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortszentrum von Tutzing und grenzt östlich an die Hauptstraße. Er weist eine sehr heterogene Struktur auf und ist geprägt durch unterschiedliche Merkmale, wie zum Beispiel:

- Uneinheitliche Bebauungstypologien, Kubaturen und Grundflächen (zwischen 0 m² und 450 m²)
- Unterschiedliche Grundstücksgrößen und -formen (z.B. lange und schmale; trapezförmige; dreieckige; L-förmige Grundstücke)
- Wechselnde Topografie
- Unterschiedliche Nutzungen und Erschließungssituationen
- Unterschiedliche Abstandsflächentiefen, teils mit sehr geringer Tiefe bis hin zur Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze

Diese bestehende, heterogene städtebauliche Morphologie wird zudem durch vorhandene Strukturen wie Verkehrsachsen und den Grünbestand (Vegetation/Grünflächen) geprägt. Weitere Details hierzu können den Dokumenten zur Bestandsaufnahme und -analyse entnommen werden.

All diese Eigenschaften sind in die städtebaulichen Überlegungen eingeflossen – neben Aspekten wie der Aufenthaltsqualität, den Möglichkeiten zur Nachverdichtung und einer vielfältigen Nutzungsmischung, die der zentralen Lage angemessen ist.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden zwei Bereiche identifiziert:

1. Einerseits gibt es einen Bereich, der durch eine dichtere und höhere Bebauung mit gemischten Nutzungen entlang der Hauptverkehrsachsen im Norden, Osten und Süden geprägt ist.
2. Andererseits dehnt sich das Gebiet nach Westen aus, wobei sich die städtebauliche Struktur mit zunehmender Entfernung von der Hauptstraße verändert und niedriger wird. In diesem westlichen Teil entsteht ein grüneres, ruhigeres Quartier mit geringerer Baudichte.

In mehreren Entwurfsvarianten wurden Grundflächen, Geschossigkeit, Wandhöhen, Firsthöhen, die Anzahl der Wohneinheiten sowie Parkmöglichkeiten für das Plangebiet analysiert. Dabei wurden auch unterschiedliche Dichten sowie Optionen für Neubauten oder Anbauten untersucht. In der Folge wurde entschieden, innerhalb des Geltungsbereichs zwei unterschiedliche Entwicklungszonen zu definieren – orientiert am Bestand, um den jeweiligen städtebaulichen Anforderungen bestmöglich gerecht zu werden.

Der **östliche Bereich** entlang der Hauptstraße sowie in Teilen südlich und nördlich entlang der Hallbergerallee und Greinwaldstraße weist bereits eine höhere Bebauungsdichte und eine vielfältige Nutzungsstruktur auf. Im städtebaulichen Konzept wird dieser Bereich als „Urbanes Gebiet“ festgelegt, um den Bestand zu sichern und eine durchmischte Nutzung mit hoher Aufenthaltsqualität entlang der Hauptverkehrsstraßen im Zentrum von Tutzing auch zukünftig zu fördern.

Für diesen Bereich wurde als (unverbindlicher) Leitwert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 für Hauptgebäude zugrunde gelegt. Die maximal bestehende GRZ von 0,55, die bei zwei Grundstücken erreicht wird, wird für die künftige Entwicklung nicht angestrebt, da eine derart hohe Baudichte nicht dem planerischen Ziel der Gemeinde entspricht und aufgrund der Grundstückszuschnitte auch nicht auf allen Grundstücken umsetzbar wäre.

Der **westliche Teil** des Geltungsbereichs weist eine geringerer Baudichte auf, die überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Besonders in diesem Bereich befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Bestandsbäume. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets – außerhalb des Geltungsbereichs – verläuft der Martelsgraben, der eine wichtige ökologische Verbindung zum angrenzenden Grünraum im Westen darstellt.

Vor diesem Hintergrund sieht das städtebauliche Konzept für die westliche Zone eine geringere maximale GRZ als Leitwert von 0,3 vor und definiert die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“, um den Erhalt der landschaftlichen Qualitäten sicherzustellen.



PLANUNGSZIELE:

- 1) Sicherung Bestand, => minimale Nachverdichtung (GR und Höhe)
- 2) Sicherung erhaltenswerter Baumbestand
- 3) Sicherung "Vorgartenzone" Greinwaldstr.
- 4) Sicherung Grünstreifen entlang Martelsgraben mind. 3 - 6 m Tiefe
- 5) Erhaltung rückwärtiger Gärten entlang Schmiedgasse 3 m
- 6) Erschließung sichern durch öffentliche Wege und Geh-, Fahr- & Leitungsrechte

LEGENDE

- bestehende Bebauung
- bestehende Tiefgarage
- vorliegender Bauantrag
- geplanter Anbau
- geplante Bebauung
- 110 Werte analog zum Bestand
- 150 Höhere Werte im Vergleich zum Bestand

Abb. 21 städtebauliches Konzept mit Anbauten, Stand Oktober 2025, ohne Maßstab

Zwischen den beiden Baugebieten verläuft die Schmiedgasse, die als grüne Achse und stark frequentierte fußläufige Verbindung von besonderer Bedeutung ist und daher als erhaltenswert gilt sowie aufgewertet werden sollte.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die folgenden zentralen Planungsziele:

- Ausweisung eines Urbanen Gebietes entlang der Hauptstraße zur Sicherung einer zukunftsfähigen, vitalen Nutzungsmischung im Ortszentrum
- Erhalt des prägenden Gebietscharakters und Ortsbildes:
 - Sicherung des Bestandes durch Begrenzung der Nachverdichtung durch Vorgaben zur Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe).
- Die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet:
 - Moderate Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
 - Behutsame Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Grundstücksgößen und –zuschnitten, sowie der bestehenden Erschließungsmöglichkeiten
- Schutz erhaltenswerter Bäume, Sicherung bestehender Gehölz- und Grünstrukturen:
 - Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen, Sicherung der Freiflächen/ Gärten im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke, soweit aufgrund der Bautypologie möglich
 - Der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Vorgartenzone vor weiterer baulicher Nutzung sowie die Bewahrung ihrer Funktion als gestaltprägende Grünfläche
 - Schutz des Grünstreifens entlang des Martelsgrabens durch Festlegung einer Mindestdtiefe von 3 bis 6 m zur Wahrung der ökologischen Verbindung.
 - Erhalt der rückwärtigen Gärten entlang der Schmiedgasse als Grünachse durch Sicherung einer Mindestdtiefe von 3 Metern zur Wahrung der bestehenden Grün- und Freiflächen
 - Berücksichtigung der Anforderungen von (Niederschlags-) Wassermanagement und Klimaanpassung
- Sicherung der Erschließung: Gewährleistung der verkehrlichen und technischen Erschließung durch öffentliche Wege sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

6. Planinhalte

Grundlage der Planinhalte bildet eine schrittweise Bestandsaufnahme des gesamten Gebietes. Auf dieser Basis sowie auf der Bewertung städtebaulicher Mängel und Potenziale wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

Zur Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden im Vorfeld in mehreren Entwürfen die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Bebauung untersucht. Dabei wurden insbesondere Erweiterungen, Anbauten und Neubauten betrachtet. Die im vorherigen Kapitel genannten Ziele fanden hierbei Berücksichtigung. Die Ergebnisse dieser Analysen und Untersuchungen der Entwicklungspotenziale sind in das städtebauliche Konzept eingeflossen und bilden die Grundlage für die folgende Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in der Analyse und im städtebaulichen Konzept dargelegt, wurden im Plangebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zwei unterschiedliche Bereiche identifiziert: Der erste Bereich ist durch eine dichtere Bebauung mit gemischten Nutzungen entlang der Hauptverkehrsachsen im Norden, Osten und Süden gekennzeichnet. Der zweite Bereich im Westen zeichnet sich durch eine lockerere Bebauung mit kleineren Gebäuden aus, die von intensiven Grünflächen durchzogen ist.

Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Plangebiets in zwei Nutzungsbereiche gegliedert und durch eine Perlschurlinie abgegrenzt.

Für den westlichen Teil des Plangebiets wird die Art der baulichen Nutzung als **„Allgemeines Wohngebiet“** gemäß § 4 BauNVO festgelegt. In diesem Bereich ist die Bebauung weniger dicht, und er ist geprägt von Wohnnutzung sowie großzügigen Grünflächen. Ausnahmsweise können störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsanlagen zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung wird, der bestehenden Quartierscharakter und die ruhige Atmosphäre der rückwärtigen Grundstücke im Westen bewahrt. Daher werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen. Hierfür gibt es innerhalb der Gemeindegebietes geeignetere Standorte.

Im östlichen, nördlichen und südlichen Abschnitt entlang der Hauptverkehrsachsen wie der Hauptstraße, der Greinwaldstraße und der Hallberger Allee sowie einigen Grundstücken östlich der Schmiedgasse, einschließlich der Flurstücke 71/2, 82, 84 und 437/2, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 6a BauNVO als **„Urbanes Gebiet“** festgesetzt. Diese zentralen Standorte sind bereits durch eine dichtere Bebauung und eine gemischte Nutzung geprägt. Die Festsetzung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Struktur.

Um eine Überlastung durch zu hohen nutzungsbezogenen Verkehr zu vermeiden und damit attraktive Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Anwohner zukünftig zu gewährleisten, werden auch hier in der Festsetzung des „Urbanen Gebiets“ ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Um die Aufenthaltsqualität der Hauptstraße und der Greinwaldstraße zu erhalten und ihrer Funktion als öffentlicher Raum gerecht zu werden, ist es entscheidend, Nutzungen vorzusehen, die Menschen anziehen und eine lebendige Atmosphäre im öffentlichen Raum fördern. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße und der Greinwaldstraße ist daher nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der derzeitige Bebauungsplan folgt weiterhin den Zielen des vorherigen Bebauungsplans Nr. 78:

„Der Gemeinderat ist sich der Forderung bewusst, das Tutzinger Ortszentrum zukunftsweisend und nachhaltig zu entwickeln; dies schließt eine – maßvolle – Verdichtung bereits bebauter Bereiche ein. Weite Bereiche im Ortszentrum sind für das Ortsbild, seine Maßstäblichkeit und seine prägenden Merkmale (Blickbezüge, Wirkung baulicher Dominanten wie der Kirchen, des Rathauses usw., Auflockerung der baulichen Struktur durch Gärten) von erheblicher Bedeutung. Hier muss im Rahmen der Bauleitplanung differenziert abgewogen werden, welche Dichte und insbesondere welche Gebäudehöhen noch verträglich und mit dem vorhandenen baulichen Maßstab kompatibel sind.“

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs weist eine heterogene Baudichte sowie unterschiedliche geometrische Grundstücksformen auf. Zudem wird die städtebauliche Morphologie durch eine wechselnde Topographie, unterschiedliche Erschließungen, verschiedene Abstandsflächen und die bestehende Vegetation/Grünflächen beeinflusst. Darüber hinaus ist kein Grundstück im Geltungsbereich dem anderen ähnlich; jedes Grundstück stellt nahezu ein Unikat dar. Dies macht die Analyse und Festsetzungen komplexer und schränkt die Bildung einheitlicher Festsetzungen ein.

Für die Festsetzungen werden alle oben genannten Faktoren berücksichtigt sowie im einzelnen als gesamt betrachtet.

6.2.1 Grundfläche

Das gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Dort, wo es die Grundstücksgrößen zulassen, sind für den Bestand zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die bisher vorhandene Grundfläche (GR) wird entweder erhalten oder nach Möglichkeit vergrößert.

Gleichwohl ist für die östlich, nördlich und südlich gelegenen Grundstücke, die an Hauptverkehrsachsen angrenzen und eine urbane Prägung aufweisen, eine höhere bauliche Dichte vorgesehen. Das passt auch zur vorgegebenen Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet. Dabei wurde als (unverbindlicher) Leitwert eine GRZ von 0,50 (Hauptgebäude) zugrunde gelegt. Dieser wird umgewandelt in eine grundstücksbezogene GR. Das Nutzungsmaß ist für Baugrundstücke und Baugrundstücks-teilfläche unterschiedlich festgelegt. Die Spanne der GR-Mehrung im Sinne des Planungsziels Nachverdichtung reicht im MU von 15 m² bis 165 m².

Obwohl der Orientierungswert der BauNVO für ein Urbanes Gebiet einen höheren Wert vorsieht, wurde im städtebaulichen Entwurf bewusst ein GRZ-Leitwert von 0,5 für Hauptgebäude festgelegt. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Nutzung der Grundstücke in Urbanen Gebieten häufig eine stärkere Flächenversiegelung für Zusatznutzungen wie Kundenparkplätze erforderlich macht. Nichtsdestotrotz verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, eine vollständige Versiegelung der Grundstücke, soweit nicht zwingend notwendig, zu vermeiden. Durch den angesetzten GRZ-Leitwert für Hauptgebäude schafft der Bebauungsplan einen Puffer, der ausreichend Flächen für ergänzende bauliche Strukturen ermöglicht, ohne dass eine vollständige Versiegelung der Grundstücke notwendig wird.

Auf zwei Grundstücken innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets (siehe Bestands-

aufnahme und Kapitel 5: Städtebauliches Konzept Fl. Nrn. 73 und 86) wurden im Bestand bereits Grundflächen realisiert, die den GRZ-Leitwert von 0,50 überschreiten. Eine derart hohe Baudichte entspricht nicht dem planerischen Ziel der Gemeinde. Die bestehenden Gebäude, welche diesen Leitwert überschreiten, genießen jedoch Bestandschutz. Entsprechend wird die bestehende Grundfläche für diese beiden Grundstücke festgesetzt.

Die weiteren Grundstücke des festgesetzten Urbanen Gebiets können den GRZ-Leitwert von 0,5 (für Hauptgebäude) aufgrund einer Kombination aus der Grundstücksform, der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächentiefe sowie dem Erhalt erhaltenswerter Bäume nicht erreichen.

Im Gegensatz dazu werden die westlich gelegenen, rückwärtigen Grundstücke (festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet) mit erhaltenswerter Grünstruktur weniger dicht bebaubar vorgesehen, um den bestehenden Charakter und das von Grünflächen geprägte Erscheinungsbild zu bewahren. Dabei wurde als unverbindlicher Leitwert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für Hauptgebäude zugrunde gelegt.

Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung sowie zum Erhalt der Bestandsrechte der Eigentümer strebt das Festsetzungskonzept die Erreichung der GRZ-Leitwerte für alle Grundstücke an. Da dies im Rahmen des Bebauungsplans – aufgrund der beschriebenen heterogenen städtebaulichen Morphologie – jedoch nicht für alle Grundstücke möglich ist, werden individuelle Grundflächenfestsetzungen für jedes Grundstück festgelegt.

Dies gilt entsprechend auch für die Flurstücke Nr. 70 und 74/2 innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets, bei denen der GRZ-Leitwert von 0,3 nicht erreicht werden kann.

Ein Überblick über den vorgesehenen (unverbindlichen) GRZ-Leitwert für den Bebauungsplan kann dem folgenden Bild entnommen werden:



Abb. 22 Vorgesehener (unverbindlicher) GRZ-Leitwert, Festsetzungsgrundlage, PV, Stand Okt. 2025
Die zentrale Lage des Plangebiets im Ortszentrum erfordert eine präzise Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die

Berücksichtigung des Bestandes und der Grundstücksgrößen sicherzustellen, wird die zulässige Grundfläche für jedes Grundstück anhand von drei festgelegten Parametern geregelt:

- **GR**, bezeichnet die Fläche der Hauptgebäude
- **GR_T**, umfasst die zusätzliche Fläche für bauliche Elemente wie Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten und Lichtschächte.
- **GR_V**, definiert die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 BauNVO, wobei es sich dabei um Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. handelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs variieren die Werte für die Grundfläche zwischen 110 m² und 478 m². Für die Mehrheit der Grundstücke wird, soweit städtebaulich und bauordnungsrechtlich vertretbar, eine Vergrößerung der bestehenden Grundfläche vorgesehen. Davon ausgenommen sind folgende Flurstücke, bei denen der Bestand im Rahmen des Bestandsschutzes festgesetzt wird:

- Im WA: Fl. Nr. 439/2 (da im Bestand bereits eine GRZ von 0,3 vorliegt)
- Im MU:
 - Fl. Nr. 78 (es handelt sich um das Baudenkmal „Guggerhof“)
 - Fl. Nr. 86 und 73 (Der Bestand überschreitet den GRZ-Leitwert. Eine derart hohe Baudichte entspricht nicht dem planerischen Ziel der Gemeinde.)
 - Fl. Nr. 84 (Der Bestand stellt bereits das längste und höchste Gebäude im Plangebiet dar. Das planerische Ziel der Gemeinde sieht keine weiteren größeren Kubaturen im Plangebiet vor.)
 - Fl. Nr. 74 (entsprechend der Tutzinger Ortsbausatzung gibt es eine Mindestgröße von 600 qm für Baugrundstücke zur Errichtung freistehender Einzelhäuser, die der Bestand nicht einhält)

Von den 20 Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind 5 kleine Grundstücke für Zuwegungen gewidmet und 15 Grundstücke bereits bebaut (Hauptgebäude oder Nebengebäude). Es verbleiben lediglich 4 Grundstücke, auf denen eine neue Bebauung möglich ist.

Insgesamt werden im Bebauungsplan ca. 950 m² an zusätzlich überbaubarer Grundfläche ausgewiesen. Die zusätzliche überbaubare Fläche umfasst die Bebauung von 5 neuen Gebäuden sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand, wie Anbauten, Renovierungen oder zusätzliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die GR_T ist mit Werten zwischen 28 m² und 116 m² festgesetzt. Für die Anlagen nach § 19 BauNVO (GR_V) sind minimale und maximale Werte von 55 m² bis 460 m² vorgesehen.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl. Nr. 80, das über eine große Fläche außerhalb des Baufensters für eine Tiefgarage verfügt. Zur Sicherung des Bestandes wird hier abweichend eine zulässige Grundfläche von 460 m² für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgarage) festgesetzt. Die GR_V-Regelung gilt in diesem Fall ausschließlich für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1–2 BauNVO.

Das Baudenkmal „Guggerhof“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Zur Wahrung und Sicherung seines historischen Wertes wird der Bestand geschützt und ohne Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.



Abb. 23 Festgesetzte Grundfläche, PV, Stand Oktober 2025

6.2.2 Höhenbezugspunkt

Die Wand- und Firsthöhen sind von der je Grundstück festgesetzten Höhenkote aus zu messen. Diese leitet sich vom tiefsten Gebäudepunkt im natürlichen Gelände ab. Grundlage hierfür ist eine Vermessung des Bestandes.

Im Rahmen der Festsetzung der Fußbodenhöhe sind zwei gegensätzliche städtebauliche Anforderungen zu berücksichtigen: Zum einen erfordert die topographische Hanglage des Plangebiets eine Begrenzung der maximalen Fußbodenhöhe, um die Gesamthöhe der Gebäude zu steuern und eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen. Gleichzeitig dient diese Regelung der Kontrolle der Dachhöhen sowie dem Erhalt der prägenden Dachlandschaft im Bestand.

Zum anderen ist aufgrund der Lage am Martelsgraben und im Hinblick auf die zunehmenden klimabedingten Veränderungen eine hochwassersichere Bauweise erforderlich. Ein geeigneter Abstand zwischen Geländeoberkante und Oberkante Rohfußboden stellt hierbei eine wirksame technische Maßnahme dar, um mögliche Hochwasserschäden am Gebäude zu vermeiden.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept des ersten Entwurfs wird für jedes Gebäude eine maximale Höhenentwicklung festgesetzt, die den bestehenden Rhythmus aus höheren und niedrigeren Bauten beibehalten.

Die von der Gemeinde angestrebte Steuerung der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung wird einerseits durch eine Erhöhung der Grundflächen und andererseits durch die Erhöhung der Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) umgesetzt. Gleichzeitig soll der Charakter des Plangebietes gewahrt bleiben.

Wie in der Analyse und im städtebaulichen Konzept dargelegt, wurden im Plangebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zwei unterschiedliche Bereiche identifiziert. Im Bestand ist im dichter bebauten Bereich überwiegend eine höhere Bebauung festzustellen, während im lockerer bebauten Bereich niedrigere Gebäude vorhanden sind. Beide Bereiche beinhalten Gebäude mit ausgebautem Dach (siehe Bestandsaufnahme).

Die durchschnittliche Wandhöhe innerhalb der Urbanes Gebietes beträgt derzeit 8,7 m. Dabei rangieren die Messwerte zwischen 7,65 m und 9,9 m. Die durchschnittliche Wandhöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiet beträgt derzeit 6,9 m. Dabei rangieren die Messwerte zwischen 6,21 m und 7,88 m. Auch in Hinblick auf die Höhenentwicklung ist das Gebiet sehr heterogen.

Die angestrebten Gebäudekubaturen ergeben sich aus den festgesetzten Grundflächen i.V.m. den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen. Daher kann darauf verzichtet werden die Geschossigkeit mittels Vollgeschossregelung oder Geschossflächen festzusetzen. Zur Ausarbeitung der Festsetzungen wurden verschiedene Wandhöhen (WH), Dachneigungen und Firsthöhen (FH) im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung im Plangebiet überprüft.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass ca. 80 % der Grundstücke im Plangebiet so dicht überbaut sind – teilweise mit übergroßen Wandhöhen -, so dass die erforderliche Abstandsflächentiefe stellenweise nicht einhalten wird. Da es sich hierbei um Bestandsbauten handelt, sollen diese im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans auch zukünftig gesichert werden. Für das Plangebiet bedeutet dies jedoch, dass künftig kein nennenswertes Wachstum in die Höhe mehr möglich ist.

Die vorgeschlagenen Wandhöhen basieren auf den Möglichkeiten zur Nachverdichtung, den jeweiligen Grundstücksformen sowie den einzuhaltenden Abstandsflächen. Wo es städtebaulich vertretbar war, wurden ein Neubau oder eine Aufstockung des Gebäudes in Betracht gezogen.

In der Regel jedoch dienten die vorhandenen Wand- und Firsthöhen als Grundlage für die Festsetzungen. Ergänzend wurde ein Puffer von 40 cm vorgesehen, um im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen kleinere Abweichungen zu ermöglichen. Die zulässigen Werte für die Wandhöhe liegen dabei zwischen 6,00 m und 10,40 m, während die Firsthöhe in einem Bereich von 9,90 m bis 13,70 m festgelegt ist.

Die verhältnismäßig hohen städtebaulichen Kennwerte wurden festgesetzt, um den Bauherren Flexibilität und Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte, der bestehenden Grünstrukturen sowie der einzuhaltenden Abstandsflächen können jedoch unter Umständen nicht alle festgesetzten Werte zu Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) gleichzeitig ausgeschöpft werden. Dies wird bewusst in Kauf genommen. Vorrang hat hier die maximale Firsthöhe. Gegebenenfalls sind die Wandhöhe oder die Grundfläche entsprechend zu reduzieren, um die zulässige Firsthöhe nicht zu überschreiten. Auf diese Weise wird ein städtebaulich verträgliches Einfügen in den Bestand gewährleistet.



Abb. 24 Festgesetzte Wandhöhe, PV, Stand Oktober 2025

6.2.4 Geländemodellierungen

Um die bestehenden natürlichen Gegebenheiten und das landschaftliche Erscheinungsbild zu schützen, werden die Geländemodellierungen im Bebauungsplan geregelt.

Abgrabungen werden durch die Höhenbezugspunkte begrenzt, da diese den vorgesehenen Tiefpunkt der bestehenden Bebauung darstellen.

Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind maximal bis zu 1,5 m Höhe und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Schließlich sind im Bereich der festgesetzten Baumstandorte sowie innerhalb der Traufbereiche Eingriffe wie Abgrabungen, Aufschüttungen oder Überbauungen ausgeschlossen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem bestehenden Ortsbild ist die offene Bauweise festgesetzt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen und Baulinien wurden verschiedene städtebauliche und funktionale Aspekte berücksichtigt. Vorrangig diene die Anordnung der Baugrenzen der Wahrung bestehender Baurechte sowie der Sicherstellung der festgesetzten zulässigen Grundflächen, unter gleichzeitiger Erhaltung vorhandener Grünstrukturen.

Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien zielt darüber hinaus darauf ab, eine geordnete und harmonische Fassadengestaltung entlang der Hauptstraße und der Greinwaldstraße zu gewährleisten. Ein weiterer wesentlicher Aspekt war der Erhalt des Grünbands der Vorgartenzonen entlang der Fiedererstraße und des Martelsgrabens.

Im Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung ist jedoch vorgesehen, die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 3,00 m zur Grundstücksgrenze, soweit möglich, verbindlich festzusetzen. Dies dient insbesondere der Sicherstellung angemessener Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse sowie dem Erhalt des ortsbildprägenden städtebaulichen Charakters.

Da es im Rahmen des neuen städtebaulichen Entwurfs möglich ist, die bestehenden Maße der Kubaturen beizubehalten und gleichzeitig den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 3 Metern zur Sicherstellung der Belichtung und Belüftung auf den Flurstücksnummern 71/2, 73, 74/2, 80, 81 und 439/2 einzuhalten – ohne eine Reduzierung des bestehenden Baurechts – wird das Baufenster entsprechend angepasst. Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die oben genannten Grundstücke wird zugelassen, sofern bauliche Anlagen betroffen sind, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden haben. Dies gilt im Rahmen von Sanierungen, Renovierungen oder Aufstockungen der jeweiligen Hauptgebäude sowie bei deren Änderung oder Nutzungsänderung. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz, sollen jedoch im Falle einer Neuerrichtung die festgesetzten Baugrenzen einhalten. (Siehe Details in Punkt 6.3.1)

Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück Nr. 437/2 überschreitet die festgesetzten Baugrenzen nach Norden und Osten. Da für das Grundstück eine Bauvoranfrage zur Neuerrichtung vorliegt, wird in diesem Fall keine Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen einer Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zugelassen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden haben.

Zur Förderung der gestalterischen Flexibilität ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für bauliche Elemente wie Außentreppen, Vordächer, Lichtschächte, Erker, Balkone, Terrassen mit transparenten Überdachungen sowie Wintergärten zulässig. Um trotz dichter Bebauung eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Fassadengestaltung sicherzustellen, sind die zulässigen Maße dieser Überschreitungen in Tiefe und Breite begrenzt.

6.3.1 *Regelung der Abstandsflächentiefe*

Da das Plangebiet im Ortszentrum liegt, ist es durch eine dichte Bebauung sowie teils komplexe und geometrisch unregelmäßige Grundstücksformen im Bestand geprägt. Infolgedessen unterschreiten die Abstandsflächen in vielen Bereichen bereits die gesetzlichen Vorgaben bzw. die der Abstandsflächensatzung der Gemeinde.

Um einerseits die Bestandsrechte zu wahren und andererseits zukünftige Bebauung so zu steuern, dass eine weitere Verringerung der Abstandsflächen vermieden wird, wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Vorgaben des Bauordnungsrechts auf **0,4 H** festgesetzt.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H sind nachfolgende Hinweise zu den Grundstücken mit den Flurnummern 71/2, 73, 74/2, 80, 81 und 439/2 von Bedeutung:

- Die Bebauung in den Grundstücken mit der Flur-Nr. 73 und 74/2 unterschreitet im derzeitigen Bestand mit einem Teil des Baukörpers die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) geforderte Mindestabstandsflächentiefe bzw. den erforderlichen Grenzabstand von 3,00 m in nördlicher Richtung. Ein vergleichbarer Sachverhalt liegt beim nördlich gelegenen Gebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 80 sowie im westlichen Teil des Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 81 und 439/2 vor. In diesen drei Fällen betrifft die Unterschreitung jedoch lediglich kleine Teilbereiche der rückwärtigen bzw. westlichen Gebäudeseiten. Die genannten Gebäude verfügen derzeit über Bestandsrecht.

Im Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung ist jedoch vorgesehen, die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 3,00 m

zur Grundstücksgrenze, soweit möglich, verbindlich festzusetzen. Dies dient insbesondere der Sicherstellung angemessener Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse sowie dem Erhalt des ortsbildprägenden städtebaulichen Charakters. Diese Anforderungen gelten vorrangig im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA), das durch eine aufgelockerte Bebauung mit prägenden Gebäudeabständen charakterisiert ist.

Auf dem Flurstück Nr. 73 (MU) wurde bereits entlang zweier Grundstücksgrenzen – im Westen und Süden – gebaut, sodass auf den verbleibenden zwei Seiten empfohlen wird, den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 3 Metern einzuhalten. Da dies ohne eine Reduzierung des bestehenden Baurechts möglich ist und der städtebauliche Charakter dadurch nicht beeinträchtigt wird, werden der Bauraum und die Abstandsflächen im nördlichen Bereich entsprechend festgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauvorhaben (Neuerrichtung sowie Anbau der Hauptgebäude) auf den genannten Grundstücken (Fl. Nrn. 71/2, 73, 74/2, 80, 81 und 439/2) die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sowie die entsprechenden Abstände zwingend einzuhalten sind. Eine Wiedererrichtung der Bestandsgebäude an identischer Position („1:1“) ist somit nicht zulässig.

Dies führt jedoch zu keiner baurechtlichen Einschränkung, da die neu festgesetzten Baugrenzen eine Bebauung mit einer dem Bestand vergleichbaren Grundfläche ermöglichen und somit keine Reduzierung der baulichen Nutzbarkeit erfolgt.

Für einzelne Gebäudeseiten der Grundstücke mit den Flurnummern 73, 75, 84, 86 und 437/2 wird die Abstandsflächentiefe unter Berücksichtigung besonderer örtlicher Gegebenheiten – insbesondere zur Wahrung des gewachsenen innerörtlichen städtebaulichen Charakters – weiterhin auf **0,3 H** festgesetzt. Die genannten Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des vorgesehenen Urbanen Gebiets (MU), das durch eine überwiegend dichte, mehrgeschossige und randständige Bebauung geprägt ist. In mehreren Fällen erfolgt die Bebauung nahezu oder vollständig bis an die Grundstücksgrenze heran – ein städtebauliches Merkmal, das für den historisch gewachsenen Ortskern von Tutzing typisch ist.

Der Bebauungsplan verfolgt daher das Ziel, einerseits den ortsbildprägenden Charakter des Gebiets zu erhalten und andererseits die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung zu gewährleisten. Im Rahmen der Bearbeitung wurde die bestehende bauliche Situation in Verbindung mit dem gemäß Art. 6 BayBO geforderten Mindestgrenzabstand von 3,00 m eingehend geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Einhaltung des Regelabstands innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur nur unter Einschränkung des bestehenden Baurechts – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und Wandhöhe – möglich wäre.

Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,3 H bei den oben genannten Grundstücken (Fl. Nrn. 73, 75, 84, 86 und 437/2) ermöglicht hingegen die Wahrung des bestehenden städtebaulichen Charakters, ohne die städtebauliche Qualität oder nachbarrechtliche Belange wesentlich zu beeinträchtigen. Die getroffene Festsetzung stellt somit einen städtebaulich begründeten und bauordnungsrechtlich zulässigen Kompromiss dar, der den Erhalt der prägenden Bestandsstruktur mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringt.

Für die bestehenden Gebäude auf den Flurstücknummern 73, 75 und 86, die bereits an der Grundstücksgrenze oder unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet wurden, wird der Bestand ausnahmsweise an der östlichen oder südlichen Seite aus städtebaulichen und historischen Gründen bewahrt. Die Kubaturen dieser drei Gebäude prägen bereits seit Jahrzehnten den Straßenraum der Hauptstraße und ihr Erscheinungsbild. Die Sicherung dieses Bestands entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Abstandsanforderungen zur Grundstücksgrenze oder der Tiefe der Abstandsflächen. In diesen Ausnahmefällen wird eine Baulinie dafür festgelegt, unter der Bedingung, dass bei der Errichtung neuer Gebäude die Belichtung und die Brandschutzsicherheit des benachbarten Grundstücks gewährleistet sind.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Angesichts der bereits relativ dichten Bebauung im Plangebiet und der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Nachverdichtung ist die Steuerung der Gesamtversiegelung der Grundstücke von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, die Anforderungen von (Niederschlags-) Wassermanagement und Klimaanpassung mit einer ausgewogenen Flächeninanspruchnahme sicherzustellen.

Ein wichtiger Ansatz, um zusätzliche Versiegelung zu reduzieren, ist die gezielte Steuerung von Flächen für Garagen, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und –einhausungen sowie Zufahrten.

Die Anzahl und Anordnung der Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenflächen orientiert sich am bestehenden städtebaulichen Konzept und berücksichtigt sowohl die vorhandenen Grünstrukturen als auch die Standorte der erhaltenswerten Bäume.

Mit der Festsetzung wird angestrebt:

- die versiegelten Flächen für diese Nutzungen so gering wie möglich zu halten,
- die Lage dieser Flächen so festzulegen, dass die straßenräumliche Wirkung vorrangig durch Fassadengestaltung und Grünstrukturen geprägt wird, während eine Dominanz von Garagen und Stellplätzen im Straßenbild vermieden wird.

Mit der angestrebten Nachverdichtung steigt auch der Bedarf an Stellplätzen. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass oberirdisch pro Grundstück maximal drei Stellplätze zulässig sind. Diese Regelung entspricht den Vorgaben der örtlichen Bausatzung. Ab dem fünften Stellplatz ist eine Unterbringung in einer Tiefgarage zwingend erforderlich. Besucherstellplätze hingegen sind weiterhin oberirdisch anzuordnen, um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Schließlich sind Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuser, mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird mehr Flexibilität in die Planung gebracht. Eine Ausnahme besteht innerhalb eines Abstandes von 5 Metern parallel zur Erschließungsstraße, in dem die Errichtung solcher Anlagen unzulässig ist.

Darüber hinaus wird die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen auf maximal 3,0 m begrenzt. Diese Bestimmungen tragen maßgeblich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei, indem sie ein harmonisches Ortsbild sicherstellen.

6.5 Bauliche Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über das Ortszentrum von Tutzing und umfasst unter anderem das denkmalgeschützte Gebäude „Guggerhof“. Das Ortszentrum ist geprägt von Sattel- oder Walmdächern mit Dachneigungen von 25° bis 38° entlang der Hauptstraße, Dachüberständen in der Regel von maximal ca. 1 Meter sowie bestimmten Materialien (Dachsteine oder Ziegel) mit der charakteristischen rot bis rotbraunen Farbe.

Der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans entspricht in seinen Merkmalen weitgehend dem Ortszentrum von Tutzing, weist jedoch überwiegend niedrigere Dachneigungen auf und zeichnet sich durch die Verwendung von Wiederkehre (Quergiebeln, Zwerchgiebeln oder Standgiebeln) als prägendes Dachmerkmal aus. Dies erfordert besondere gestalterische Vorgaben für die Baukörper und die Dachlandschaft, um das städtebauliche Ortsbild zu erhalten.

Zulässig sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° sowie einem maximalen Dachüberstand von 1 Meter an Traufe und Giebel. Die Eindeckung erfolgt mit Dachsteinen oder Ziegeln in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit. Dies entspricht den ortsüblichen gestalterischen und städtebaulichen Vorgaben für das Tutzinger Ortszentrum.

Für Garagen und Nebengebäude sind zudem auch Flachdächer zulässig. Diese sind aus Gründen der Regenwasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und mit einem mindestens 10 cm durchwurzelbaren Bodensubstrat auszuführen.

Wiederkehre als Quergiebel, Zwerchgiebel und Standgiebel sind unter bestimmten Umständen ab einer Dachneigung von 30° zulässig, während Dacheinschnitte grundsätzlich unzulässig sind.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als gleichmäßige rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut zu integrieren; ein maximaler Abstand zur Dachfläche von 0,2 Metern ist einzuhalten. Dies wird sowohl zu Umweltbelangen als auch zu einer einheitlichen Dachlandschaft beitragen.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten und den historischen Ortscharakter zu wahren, gilt für Doppelhäuser die Vorgabe einer profilgleichen, versatzfreien Bauweise mit identischer Dachdeckung.

Für die im Urbanen Gebiet (MU) zu erwartenden Werbeanlagen wurden gestalterische Vorgaben festgelegt, um eine ansprechende Gestaltung der Hauptstraße im Bereich der Ortsmitte zu gewährleisten.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss insektenfreundlich, blendfrei und nicht blinkend ausgeführt sein. Unzulässig sind Werbeanlagen in Klarschrift (Leuchtbuchstaben in Einzelmontage). Diese Vorgaben dienen dem Artenschutz, einem einheitlichen Ortsbild durch die Sicherung einer ansprechenden und ruhigen Straßenraumgestaltung.

6.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Hauptstraße, die Greinwaldstraße, die Fiedererstraße, die Hallberger Allee sowie die Schmiedgasse. Auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird verzichtet.

Zur Sicherung des Bestands und zur Abstimmung mit den umliegenden Planungen –

insbesondere der Sanierung der Hauptstraße sowie dem bestehenden Verkehrskonzept von 2013 – wird die Lage der Einfahrtsbereiche entlang der Hauptstraße festgelegt.

Eine städtebauliche Herausforderung stellt die verkehrliche Erschließung der hinterliegenden Grundstücke im Westen des Plangebiets dar. Zur Sicherstellung des Zugangs zum öffentlichen Verkehrsnetz werden zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die über die Grundstücke mit den Flurnummern 70, 70/3 und 70/5 führen.

Die Flurstücke Nr. 70, 70/3, 70/4, 80 und 439/2 werden über die Fiedererstraße erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Erschließung für die Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen relevant ist.

Nach Abstimmung mit der Feuerwehr Tutzing werden die genannten Erschließungsstraßen und Zufahrten auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge genutzt. Für die künftige Planung wurde in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr die Eignung dieser Zufahrten für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen bestätigt. Ergänzend wurde innerhalb der GFL 2 eine Bewegungsfläche mit den Maßen 7 × 12 m vorgesehen.

Darüber hinaus ist bei der Herstellung von Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen, Fußwegen und Abstellflächen ausschließlich die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen vorgesehen. Diese Maßnahme unterstützt eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet.

6.7 Grünordnung

6.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zwei Bereiche mit erhaltenswerter Grünstruktur sind im Bestand erkennbar: entlang der Schmiedgasse sowie entlang des Martelsgrabens. Zur Sicherung dieser wertvollen Strukturen werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Grünflächen festgesetzt. Beidseitig der Schmiedgasse sind private Grünflächen in Form von 3 bis 4 Meter breiten Vorgartenstreifen vorgesehen. Darüber hinaus wird am nördlichen Uferrandstreifen des Martelsgrabens eine weitere private Grünfläche mit einer Breite von 3 bis 5 Metern ausgewiesen.

Zur zusätzlichen ökologischen Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes sind sowohl zu erhaltende als auch neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Neupflanzungen sollen vor allem die Vorgartenzonen entlang der Schmiedgasse aufwerten und die Aufenthaltsqualität im Bereich der Greinwaldstraße verbessern. Darüber hinaus werden auf Grundstücken mit mangelnder Begrünung gezielt neue Bäume vorgesehen. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, wobei eine Abweichung der Pflanzposition um bis zu 3 Meter gegenüber der Planzeichnung zulässig ist.

Zur gezielten Stärkung der Grünstruktur und zur Sicherung der Durchgrünung sind im Bebauungsplan umfassende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzgebot für unbebaute Grundstücksflächen
- Schotter- und Steinflächen zur Gartengestaltung sind untersagt. Zudem sind unbebaute Flächen wasserdurchlässig zu gestalten.
- Vorgeschriebene Pflanzungen sowie Ersatzpflanzungen ausgefallener Gehölze
- Stellplätze sind durch die Pflanzung eines Laubbaums nach jedem vierten Stellplatz zu gliedern, und entlang der Erschließungsstraßen dürfen ausschließlich freiwachsende Laubhecken angelegt werden.

- Weitere Vorgaben betreffen den Schutz und die Förderung des Wurzelraums: Über Tiefgaragen und sonstigen Unterbauten muss eine ausreichend durchwurzelbare Bodenüberdeckung vorhanden sein.
- Begrünungsgebot für öffnungslose Fassaden ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen. Dies trägt zur Durchgrünung von großen Flächen bei, erwirkt eine ökologische und gestalterische Aufwertung, wirkt ausgleichend auf negative Auswirkung bei starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Um den Anwuchserfolg zu erhöhen und die Etablierung einer angemessenen Begrünung sicherzustellen, sind Pflanzqualitäten für Klettergehölze vorgegeben.
- Um die der ökologischen Durchlässigkeit zu verbessern, sind die Einfriedungen sockelfrei festgesetzt.

6.7.2 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m². Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Es ist kein Ausgleich zu erbringen.

Als Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Dachbegrünung
- Vorgartenzone
- Baumerhalt
- Pflanzgebote und-qualitäten
- wasserdurchlässige Beläge
- Tiefgaragenüberdeckung
- Begrenzung der Versiegelung

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Da es sich um ein komplett bebautes Gebiet im stark vom Menschen geprägten Ortszentrum handelt und (bis auf einen) alle Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt werden, wird nicht davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Zudem wird im Gebiet nicht von einem Vorkommen geschützter Arten ausgegangen. Der Hinweis, dass Gebäude vor Abriss und Bäume vor Fällung auf Fledermausvorkommen untersucht werden und der Abriss- bzw. Fällzeitpunkt bei Fledermausvorkommen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, ist im Bebauungsplan enthalten.

Zum Zweck des Artenschutzes wird außerdem auf eine Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichem Licht hingewiesen.

Um die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensräume von Kleintieren auf ein Minimum zu reduzieren, ist es von größter Bedeutung, dass Einfriedungen sockelfrei und mit einem Bodenabstand von 10 cm errichtet werden. Diese Maßnahme ist entscheidend, um die Freizügigkeit der Kleintiere sicherzustellen und ihre natürlichen Bewegungsräume zu erhalten.

6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Das Plangebiet ist komplett bebaut, es handelt sich um einen Nachverdichtungsplan. Demnach 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.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen
--	--

6.9 Immissionsschutz

Im Planungsgebiet handelt es sich um eine bereits bestehende Innenbereichssituation mit weitgehend bebauten Grundstücksflächen, sodass der Bebauungsplan auf eine vorhandene Bestandssituation trifft. Durch den Bebauungsplan werden – im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation – keine zusätzlichen Schallschutzkonflikte ausgelöst.

Um die bestehende Lärmbelastung durch die Hauptstraße jedoch zu mindern, ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten entlang der Hauptstraße festgelegt, dass an den Nord-, Ost- und Südfassaden keine zum Lüften erforderlichen Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden dürfen. Ist dies baulich nicht umsetzbar, sind entsprechende Fenster mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine Frischluftzufuhr ohne Fensteröffnung ermöglichen, oder es ist mindestens ein Fenster je Raum in eine Wintergartenkonstruktion mit geschlossener Verglasung einzubinden. Dabei darf die Schalldämmung der Gebäudehülle durch die verwendeten Lüftungssysteme nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Spezielle Festsetzungen zum Bodenschutz sind nicht erforderlich. Auf die gesetzliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in Teil C (Hinweise) der Satzung hingewiesen.

6.11 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 14.258 m ² ,
▪ Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca. 609 m ² ,
▪ private Grünfläche (Vorgarten)	ca. 673 m ² ,
▪ private Grünfläche (Uferrandstreifen)	ca. 588 m ² ,
▪ Bauland	ca. 5.697 m ² ,
▪ GR (überbaubare Grundstücksfläche)	ca. 4.515 m ² ,
▪ GR _T	ca. 1.222 m ² ,
▪ GR _V	ca. 3.518 m ² .

7. Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden, vollständig bebauten Gebiets handelt, in dem bestehende Baurechte zu berücksichtigen sind und neue Strukturen innerhalb einer Mischbaufläche entstehen, wurden verschiedene Nachverdichtungsalternativen untersucht.

In mehreren Varianten wurden die Grundflächen, Geschossigkeit, Wandhöhen, Firsthöhen, die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen für das Plangebiet analysiert. Es wurden Modelle mit unterschiedlicher Baudichte geprüft sowie städtebauliche Entwürfe erarbeitet – von der Betrachtung eines vollständigen Neubaus des Bereichs über einzelne Möglichkeiten für Anbauten bis hin zum Erhalt des Original-Bestandes.

Die verschiedenen Varianten wurden mit der Gemeindeverwaltung und den Gemeinderatsmitgliedern beraten. Im September 2025 fand eine Ortsbegehung mit den Mitgliedern des Bau- und Ortsplanungsausschusses statt, bei der die Möglichkeiten der Innenverdichtung direkt vor Ort besprochen und Richtlinien für die weitere Entwicklung definiert wurden.

Als Ergebnis wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die aktuellen Festsetzungen dient. Einzelheiten hierzu finden Sie in Kapitel 5 – „Städtebauliches Konzept“.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist. Die Flächen sind in privater Hand und im Grundsatz erschlossen.

8.2 Hinweise zur Umsetzung

Technische Anforderungen und technische notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten werden in diesem Kapitel aufgelistet, um die Hinweise innerhalb der Satzung so gering wie möglich zu halten.

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 Be-

hörde ist das Landratsamt),

Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen.

8.2.1 Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilung

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs.2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

8.2.2 Technische Hinweise Bodenschutz

Die Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg (Fachbereich Umweltschutz) zu unterrichten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 auf Verlangen vorzulegen.

8.2.3 Technische Hinweise zu Grünordnung

Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Artenschutz

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten).

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Bei größeren Glasflächen müssen flächige Markierungen auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben

bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetzes um den Art. 11a von 2019 geregelt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m) Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

8.2.4 Technische Hinweise zu Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Sie sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See, einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung wird hingewiesen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Brauchwassernutzung

Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung der Freianlagen, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

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 ($k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$).

Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!

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

Für die Niederschlagswasserableitung gilt auch, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim Abwasserverband 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.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sollten aufgrund der Schwermetallrückstände im Niederschlagswasser vermieden werden, da für sie nach DWA-M 153 bei Ableitung in Oberflächengewässer ab einer Größe von 500 m² ein spezielles Bewertungsverfahren und eine spezielle Niederschlagswasserbehandlung benötigt werden.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten für die Bauwasserhaltung und ggf. für den ständigen Grundwasseraufstau durch das fertige Bauwerk -> Benutzungen nach § 9 WHG). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich.

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

Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

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. Beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser wird nicht vom AV Starnberger See abgeleitet. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Die Erkundung des Baugrundes und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden.

Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Es wird empfohlen, Kellertreppen und Lichtschächte bis zur Höhe Fertigfußboden hochzuführen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen.

Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen (s.o.). Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Starnberg vorzulegen.

Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges

Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksame Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.

Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigen, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.

8.2.5 Technische Hinweise zu Abfallbeseitigung

Auf die Abfallwirtschaftssatzung AWISTA Abfallwirtschaft Starnberg KU wird hingewiesen. Flächen für die Bereitstellung der Wertstoff- und Abfallbehälter/ Sperrmüll sind im Rahmen der Objektplanung in Übereinstimmung mit der Abfallwirtschaftssatzung vorzusehen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.

8.2.6 Technische Hinweise zur Erschließung (Ver- und Entsorgung)

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen – insbesondere die Hausanschlüsse – sind zu berücksichtigen. Bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten.
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt

werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

- 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
- Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
- Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
 - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
 - Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

8.2.7 Technische Hinweise zum Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Gem. BayFwG Art. 1 Abs. 2 Satz 2 obliegt es den Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen

und zu unterhalten. In Anlehnung an die Vorgaben des DVGW W405 ergibt sich im vorliegenden Fall ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h über 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung ist gemäß der Hydrantenlage und Löschwasserauskunft der Gemeinde Tutzing Wasserwerk gesichert. In direkter Grundstücksnähe befinden sich mehrere Hydranten.

8.2.8 Technische Hinweise zu Immissionsschutz

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien). Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

8.2.9 Technische Hinweise zu Denkmalschutz

Die Bauleitplanung ersetzt nicht die denkmalschutzrechtliche Prüfung. Somit ist gegebenenfalls auch dann, sollte ein Bauvorhaben zu einem Eingriff in ein Denkmal führen, hierzu die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8.3 Empfehlungen

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. 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.

Flachdächer sind zwingend als extensive Gründächer auszubilden. Auch hier ist eine Nutzung für **Photovoltaik-Anlagen** (PV-Anlagen) statthaft. Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist **auf Gründächern** durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher.

Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Kombination eines Gründachs mit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Bei **Dachbegrünungen** ist zu beachten, dass die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können, das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindern. In Teilbereichen dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern und es muss weniger überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden. Bei der Bauweise ist weiterhin eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte dabei heterogen ausgebracht werden, d.h. niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab.

So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet. Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Durch eine Ergänzung durch Totholzstämme, Wurzeln und Steine entstehen weitere Habitatstrukturen und ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Sandige Abschnitte oder Hügel können u. a. von bodenbrütenden Insekten (z.B. Wildbienen) genutzt werden.

Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

Anlagen

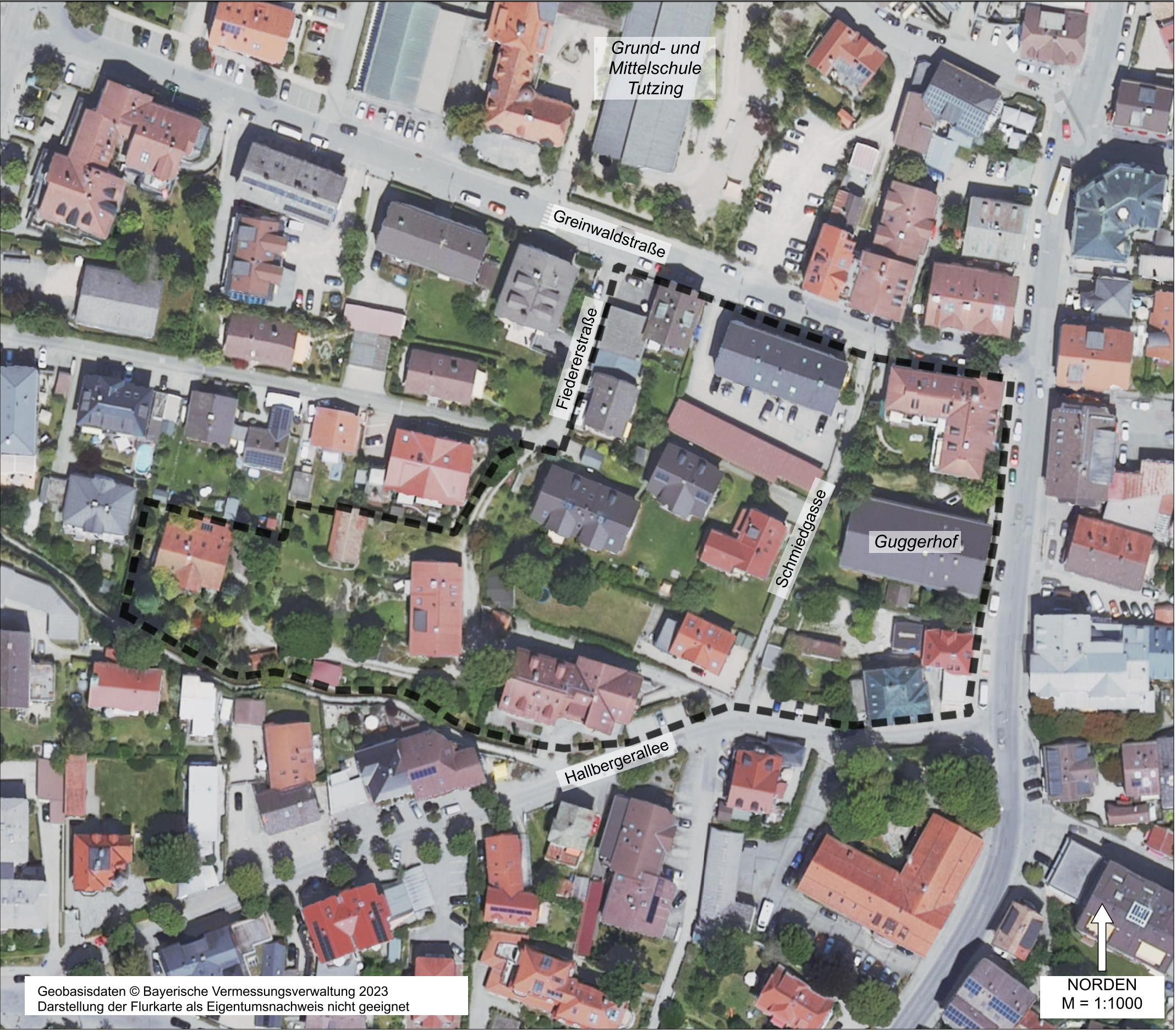
- Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1. Oktober 2024 (Karten 1 bis 11)
- Bestandsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1. Oktober 2024 (Karten 1 bis 2)

Karte 1

Luftbild - Lageplan

Legende

 Geltungsbereich



Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Hauptgebäude
-  Nebenanlage
-  Tiefgarage
-  nicht bestehend

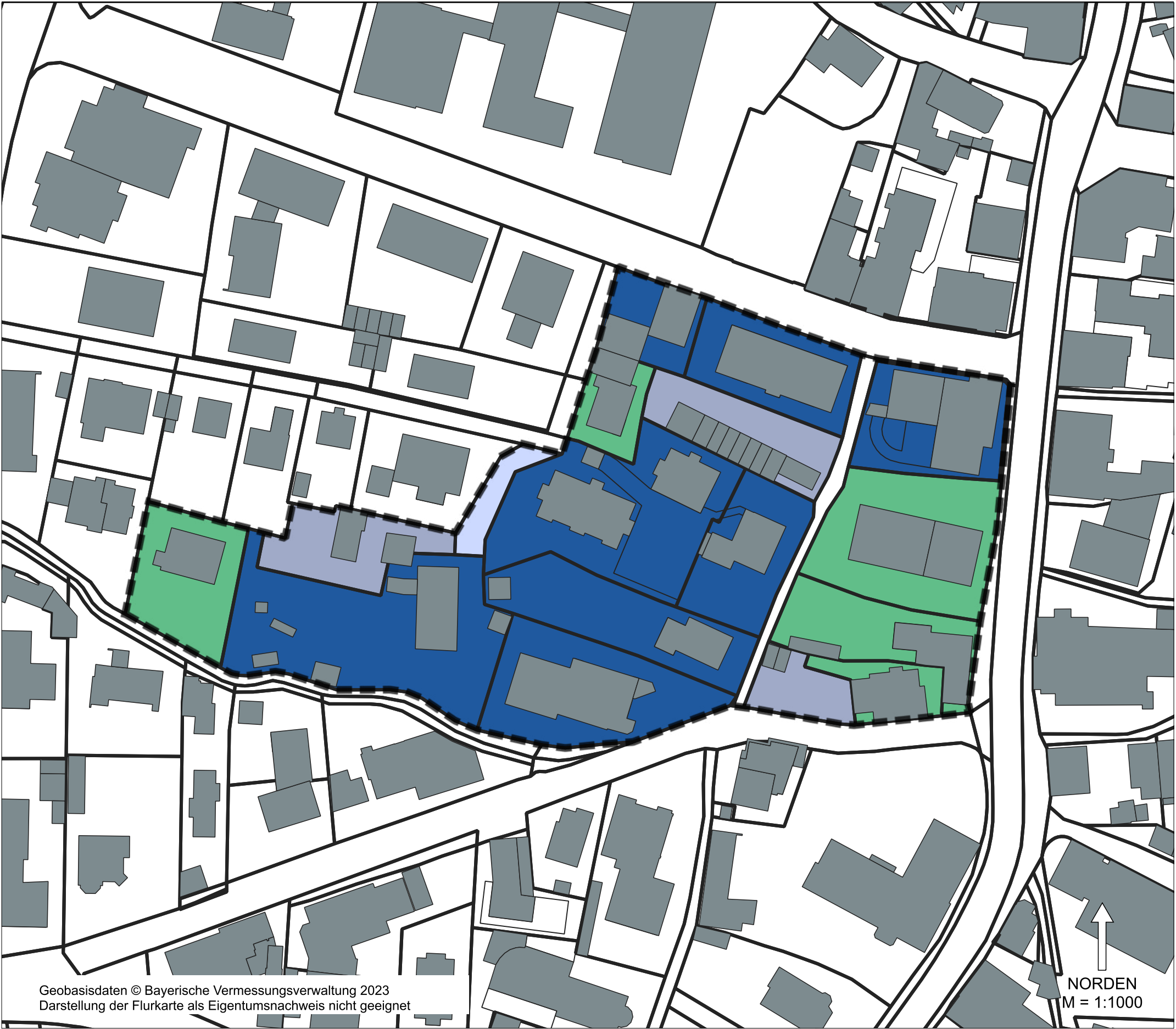
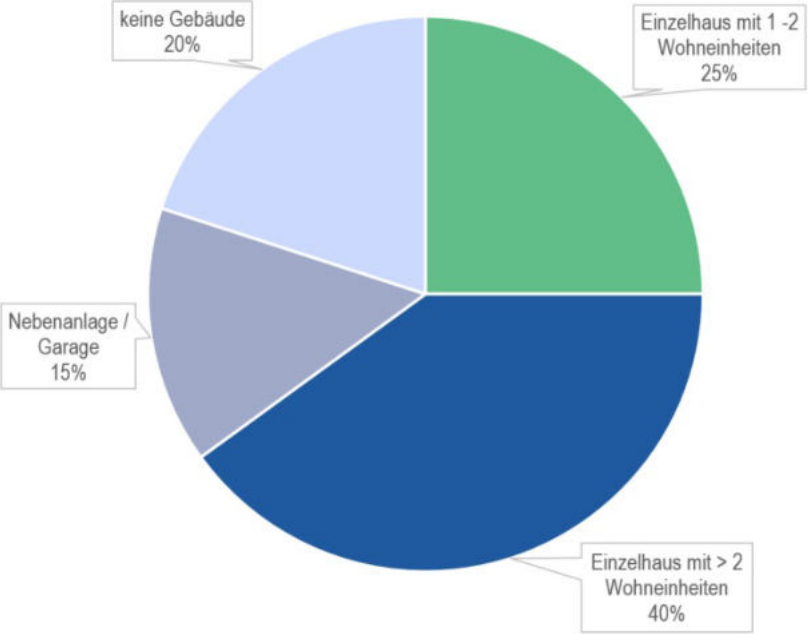


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

NORDEN
M = 1:1000

Legende

- Geltungsbereich
- Flurstücke
- Gebäude und Nebenanlagen
- Tiefgarage
- Einzelhaus mit 1 -2 Wohneinheiten
- Einzelhaus mit > 2 Wohneinheiten
- nur Nebenanlage / Garage
- keine Gebäude

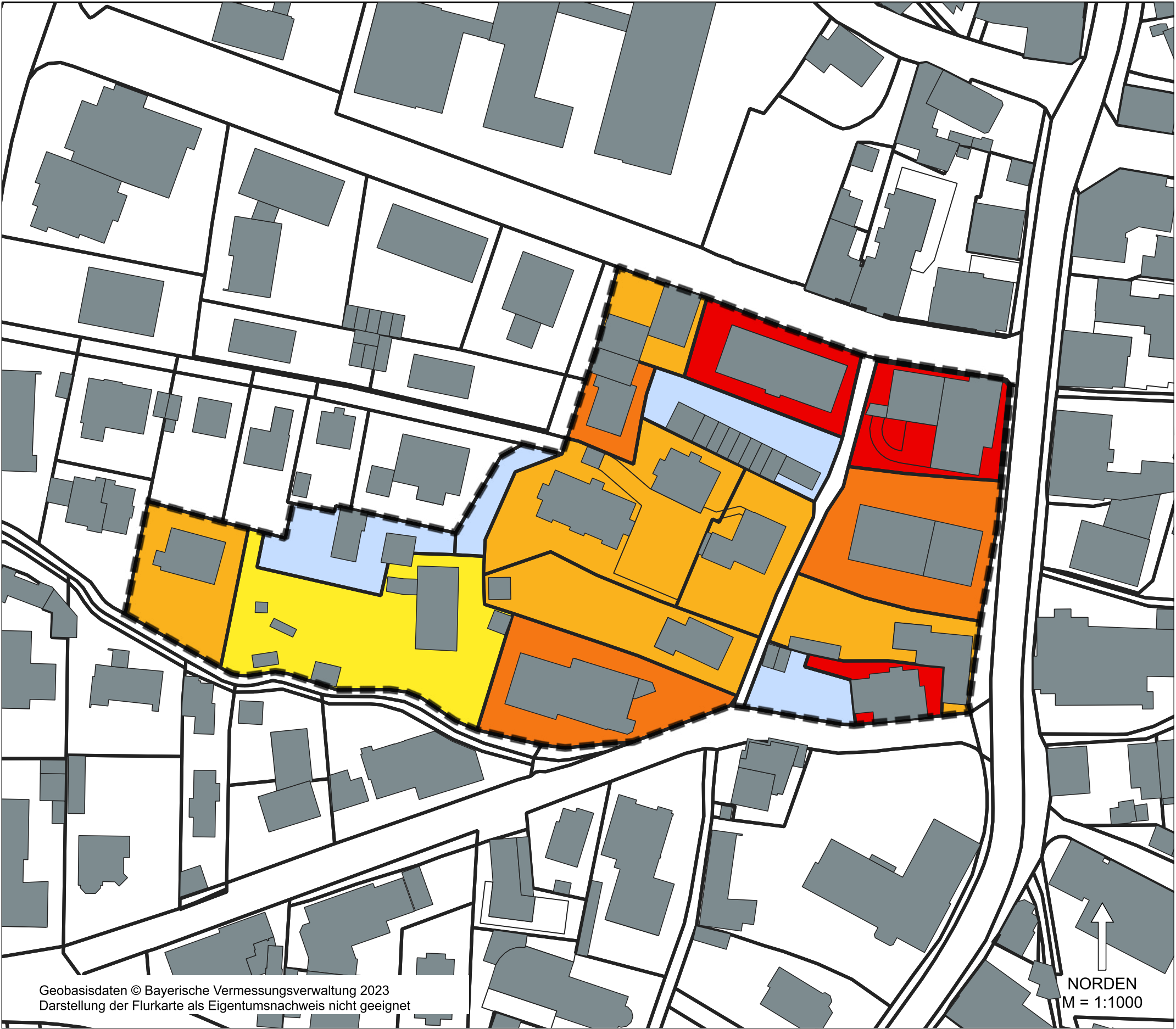
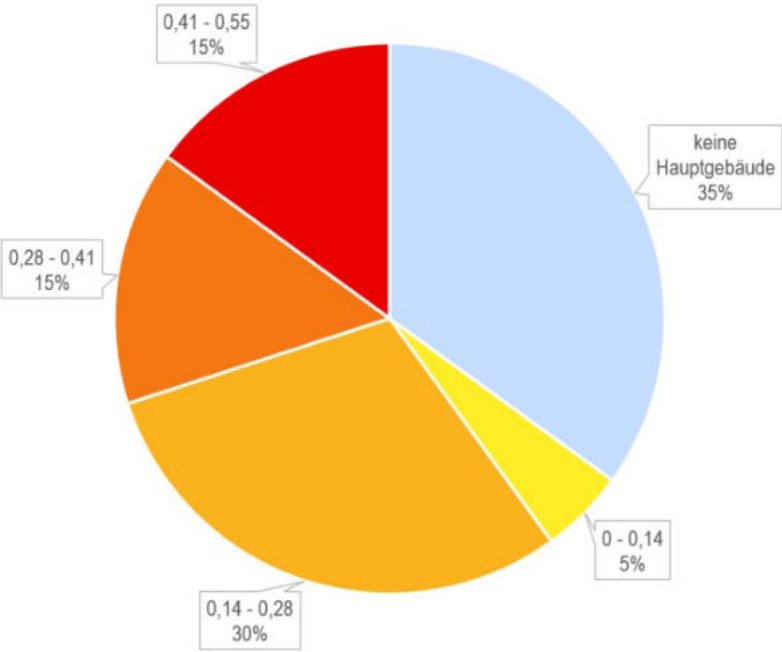


Karte 4

Dichte - GRZ Hauptgebäude

Legende

- Geltungsbereich
- Flurstücke
- Gebäude und Nebenanlagen
- Tiefgarage
- 0 - 0,14
- 0,14 - 0,28
- 0,28 - 0,41
- 0,41 - 0,55
- keine Hauptgebäude



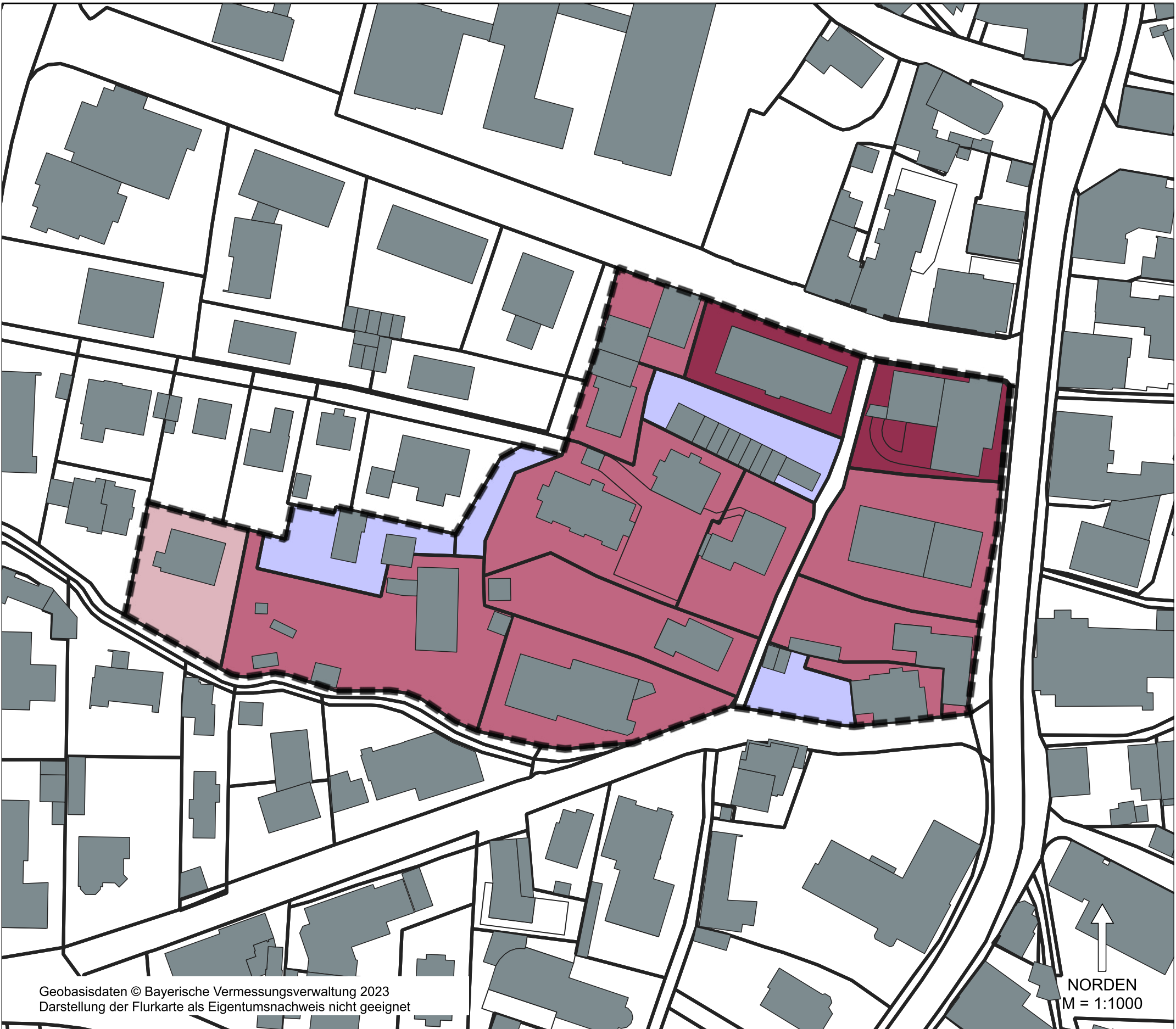
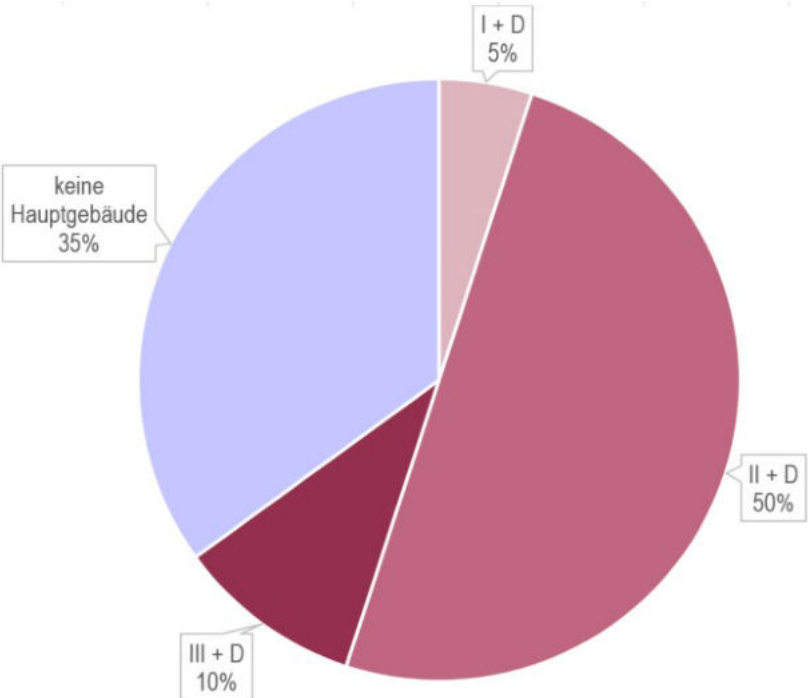
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Karte 5

Geschossigkeit

Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Gebäude und Nebenanlagen
-  Tiefgarage
-  I + D
-  II + D
-  III + D
-  keine Hauptgebäude



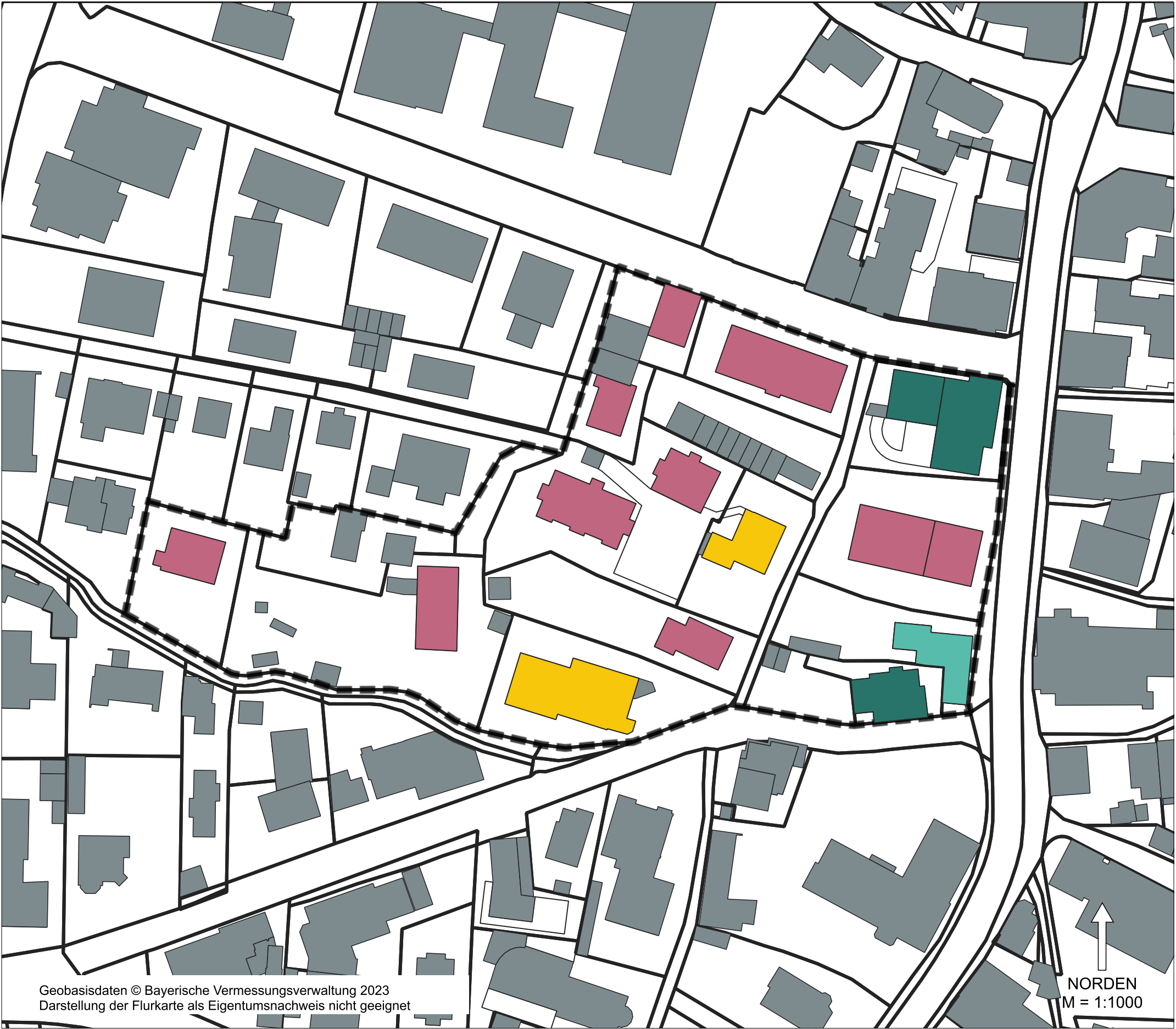
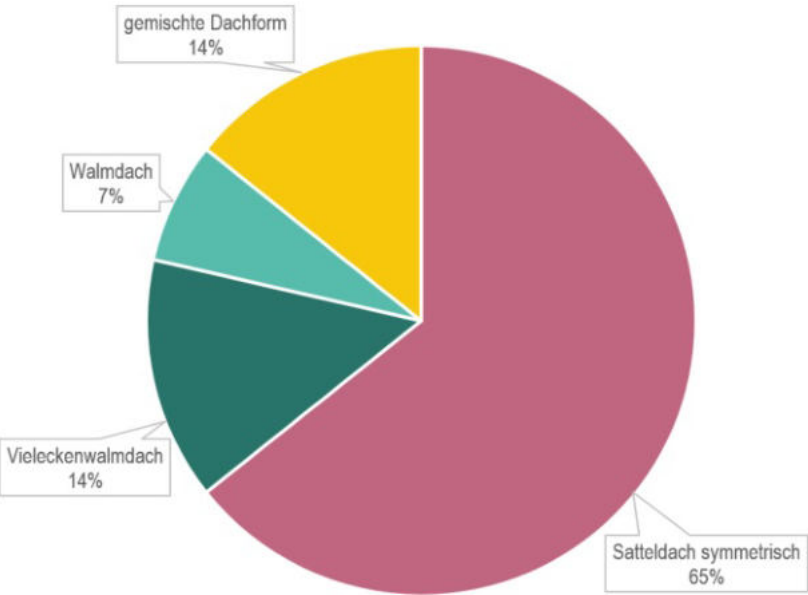
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Karte 6

Dachform Hauptgebäude

Legende

- Geltungsbereich
- Flurstücke
- Gebäude und Nebenanlagen
- Tiefgarage
- Satteldach symmetrisch
- Vieleckenwalmdach
- Walmdach
- gemischte Dachform

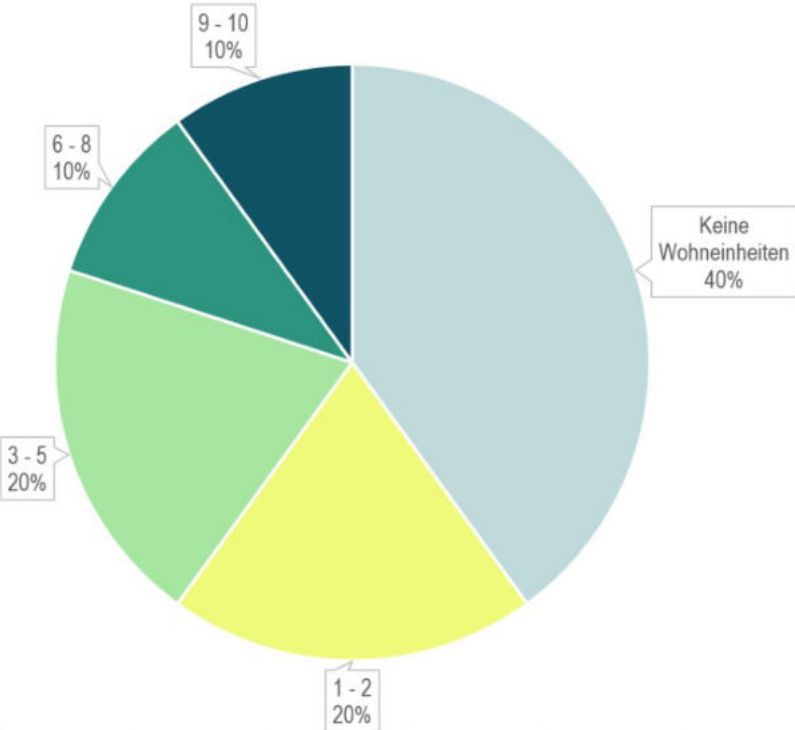


Karte 7

Anzahl der Wohneinheiten

Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Gebäude und Nebenanlagen
-  Tiefgarage
-  Keine Wohneinheiten
-  1 - 2
-  3 - 5
-  6 - 8
-  9 - 10

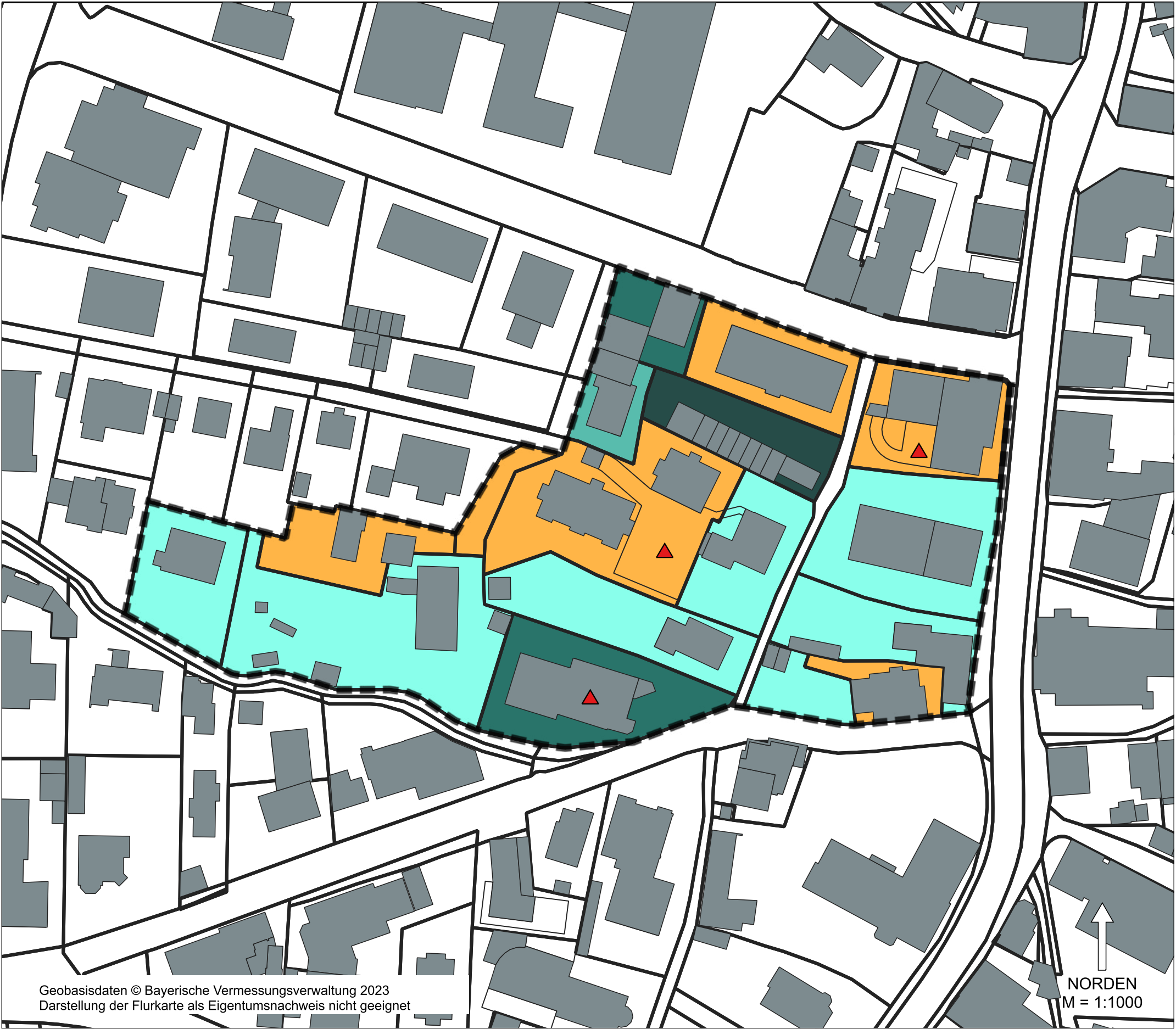
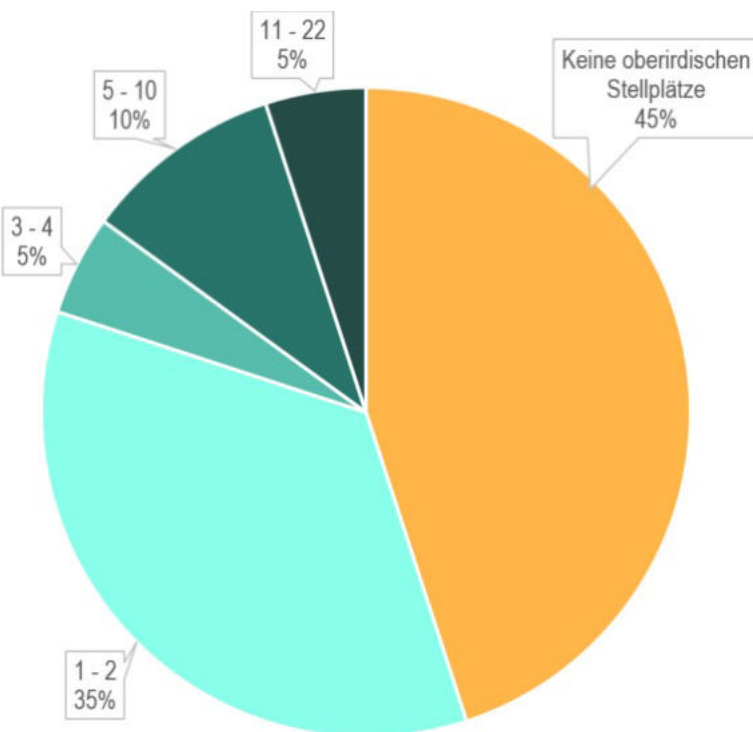


Karte 8

Oberirdische Stellplätze

Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Gebäude und Nebenanlagen
-  Tiefgarage
-  Keine oberirdischen Stellplätze
-  1 - 2
-  3 - 4
-  5 - 10
-  11 - 22
-  Gebäude mit TGa

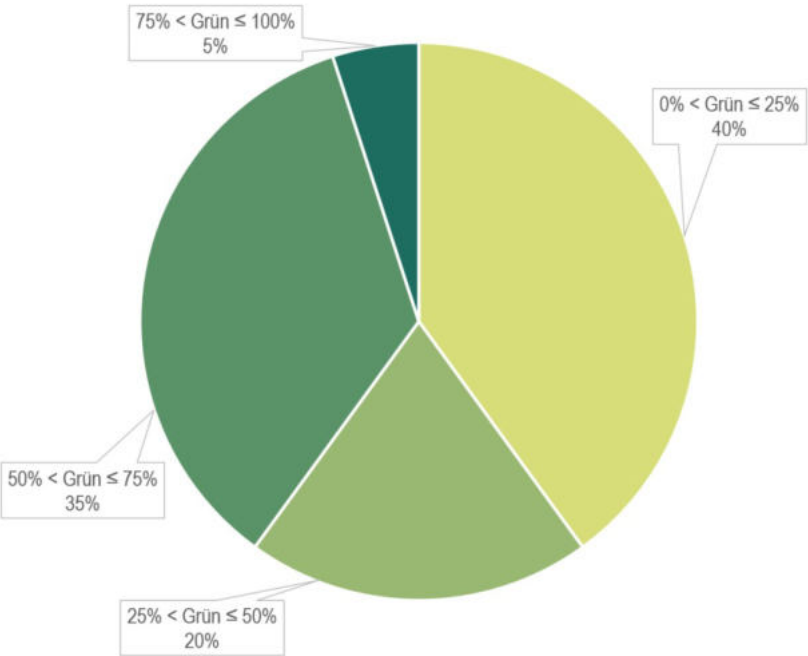


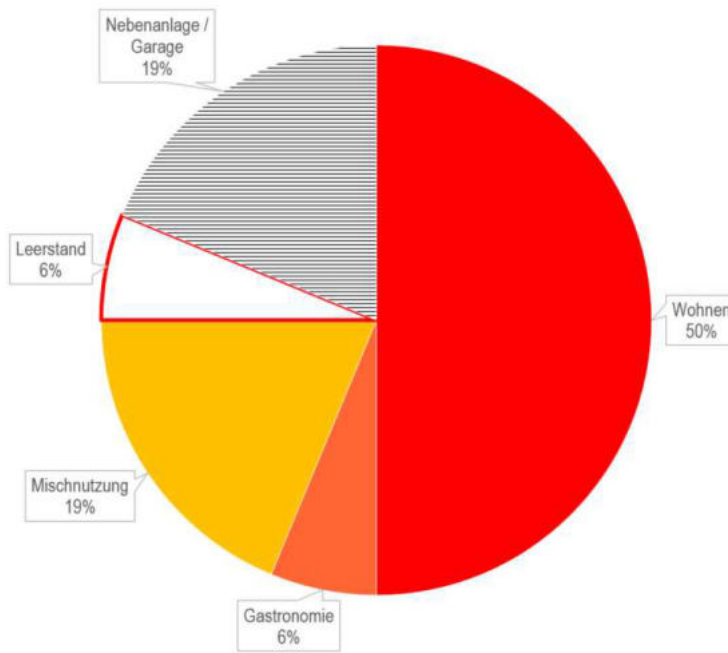
Karte 9

Grünstruktur und Versiegelung

Legende

- Geltungsbereich
- Flurstücke
- Gebäude und Nebenanlagen
- Tiefgarage
- Grün bis 25%
- Grün 25% - 50%
- Grün 50% - 75%
- Grün ab 75%



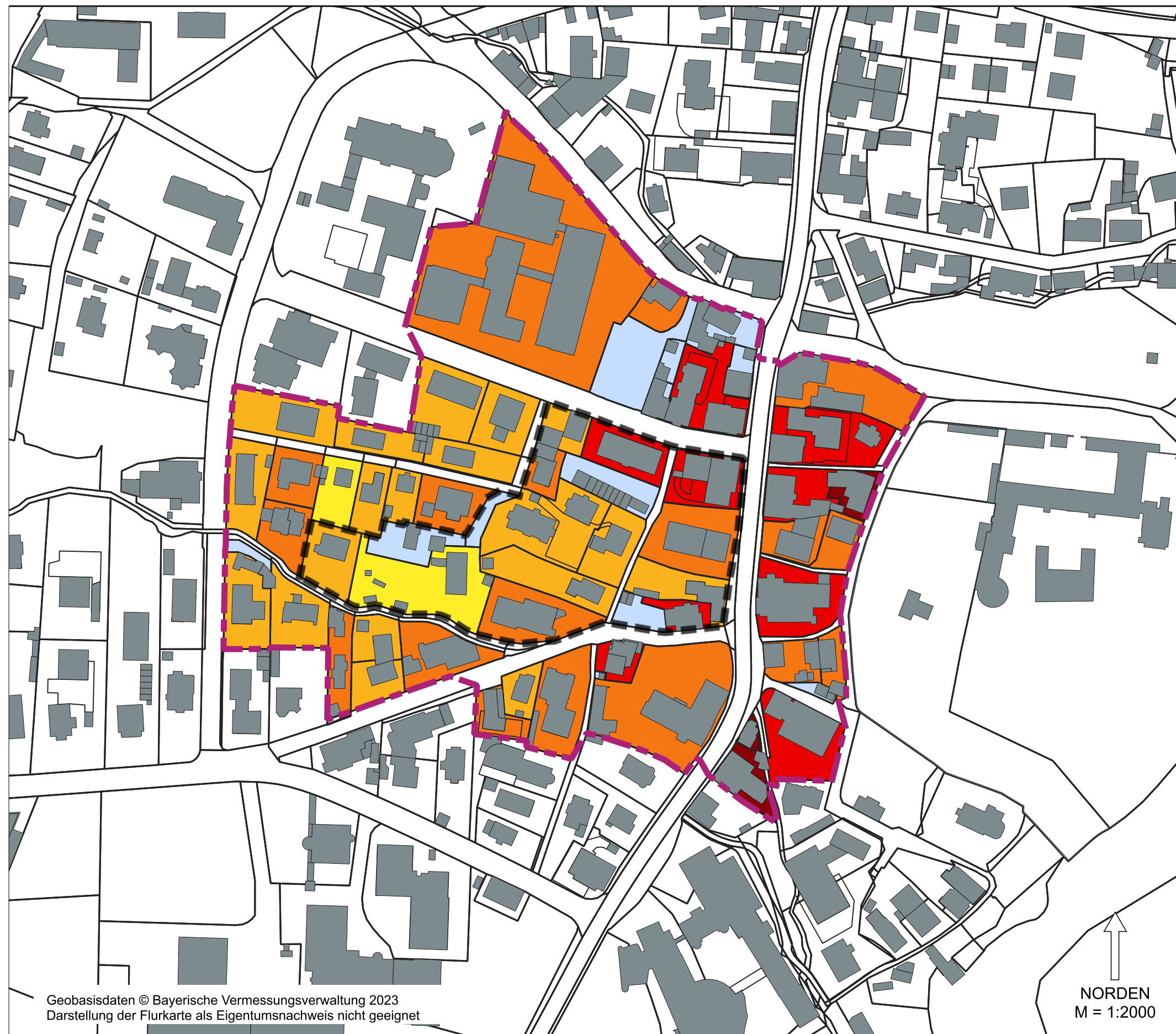
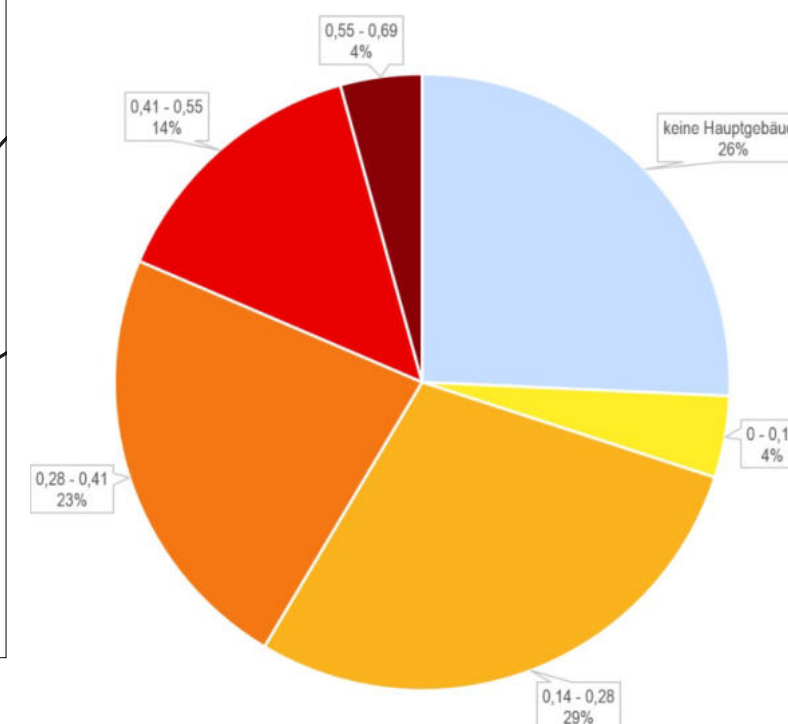


Karte 11

Dichte - GRZ Hauptgebäude
Untersuchungsbereich

Legende

-  Geltungsbereich
-  Untersuchungsbereich
-  Flurstücke
-  Gebäude und Nebenanlagen
-  Tiefgarage
-  0 - 0,14
-  0,14 - 0,28
-  0,28 - 0,41
-  0,41 - 0,55
-  0,55 - 0,69
-  keine Hauptgebäude



Karte 1 Analyse und Strategien Gebäude

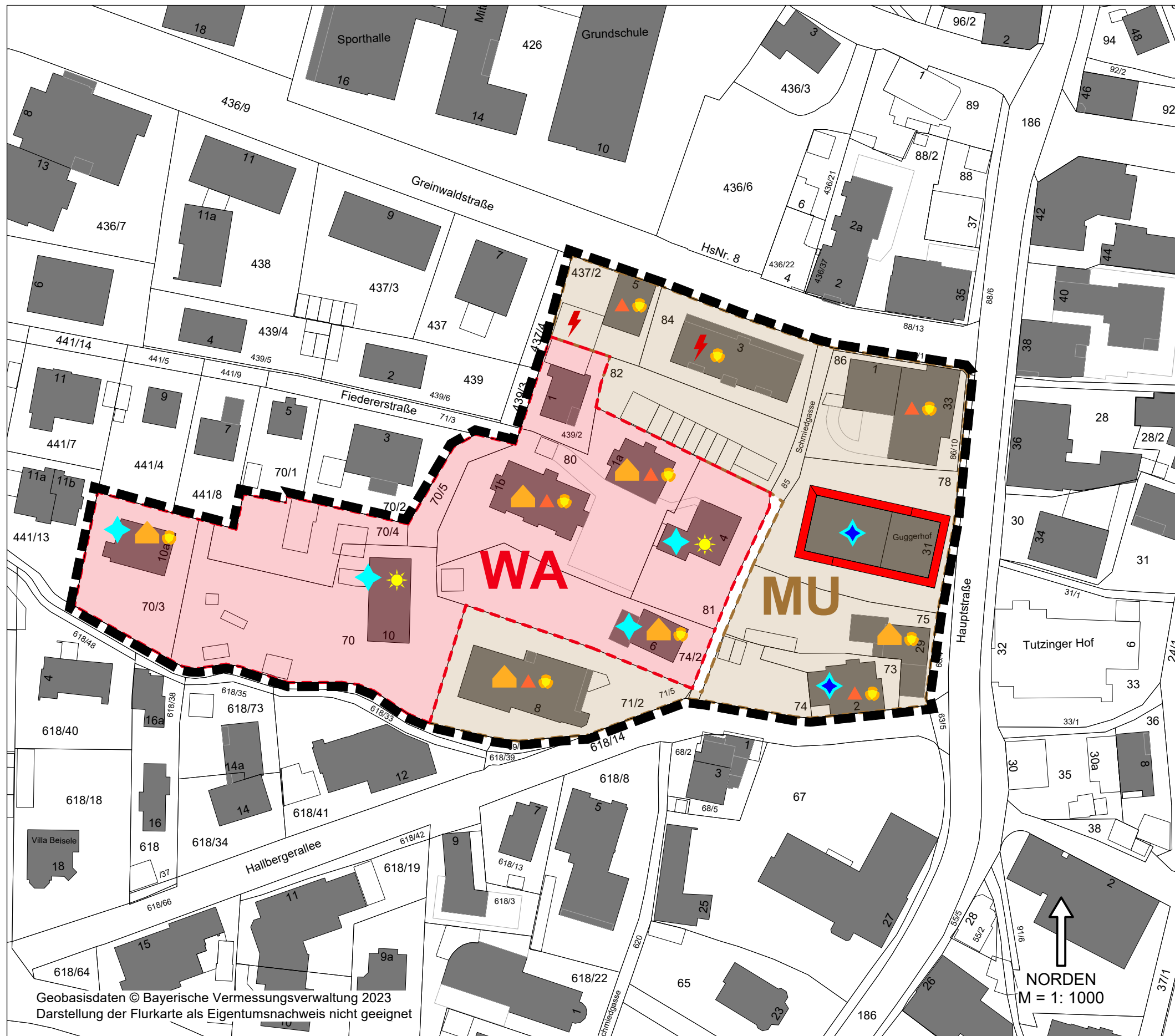
Legende

Analyse

-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Hauptgebäude
-  Nebenanlagen
-  Tiefgarage
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Ortsbildprägende Gebäude und Dachform
-  Gaube
-  Zwerchgiebel
-  PV-Anlagen

Strategien

-  Bausubstanz verbessern
-  PV-Anlagen installieren
-  allgemeines Wohngebiet
-  urbanes wohngebiet



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Karte 2 Analyse und Strategien Freiraum

Legende

Analyse

-  Geltungsbereich
-  Flurstücke
-  Hauptgebäude
-  Nebenanlagen
-  Tiefgarage
-  Versiegelte Flächen
-  Renovierung Hauptstraße
-  Lärmbelastung Hauptverkehrsstraße
-  gestörte Raumkante
-  Attraktive Blickbeziehung
-  gestörte Blickbeziehung

Strategien

-  Reduzierung der Versiegelung
-  Verbindung Erhalt
-  Sicherung grüne Raumkante
-  Bäume Erhalt

