

Tutzing

Lkr. Starnberg



Qualifizierter Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 112 „Waldruh Ilkahöhe“

Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB

St. Vitus-Straße 8, 84174 Eching Ndb

Stand 24.02.2026



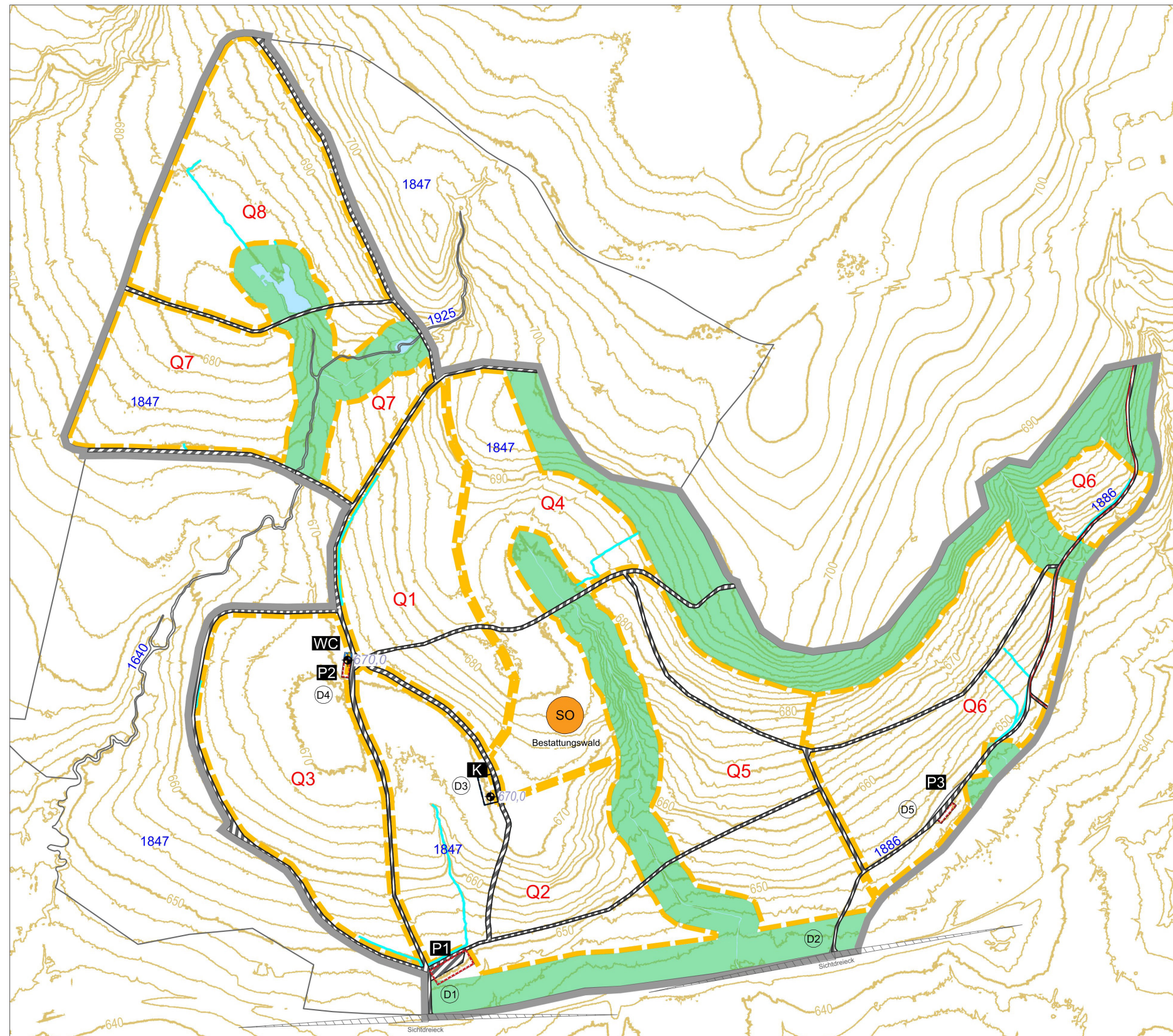
Satzung

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

[illegible]

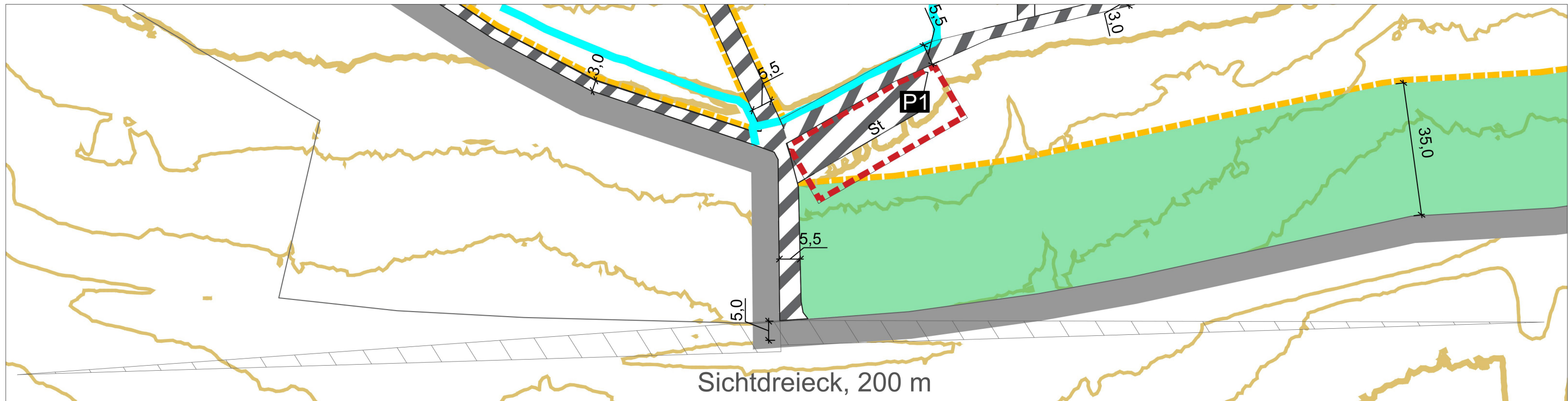
M = 1:10.000

Bebauungsplan

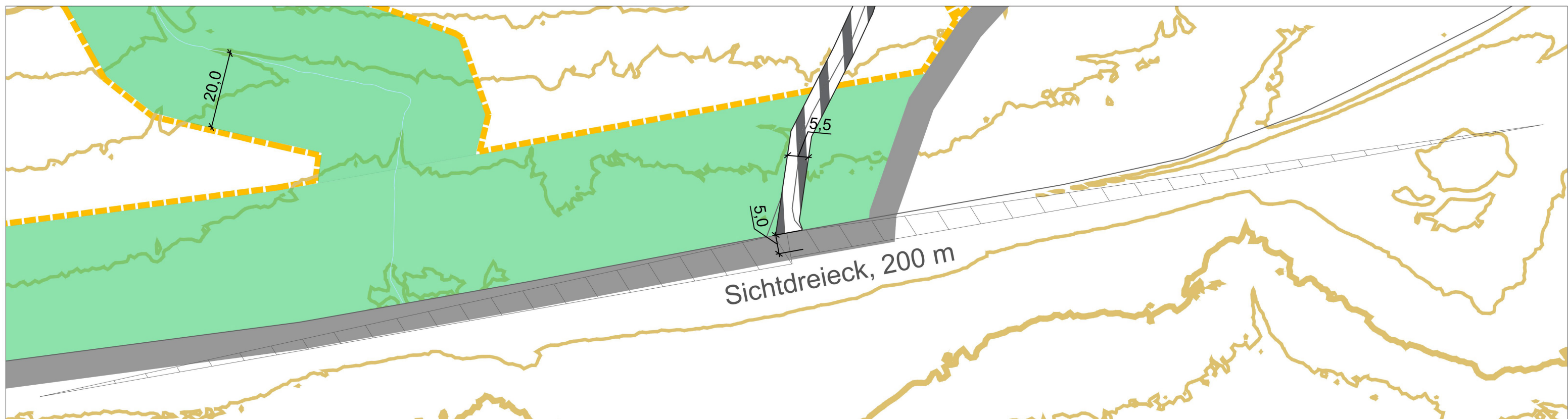


Lageplan M 1:5.000

Detailpläne 1

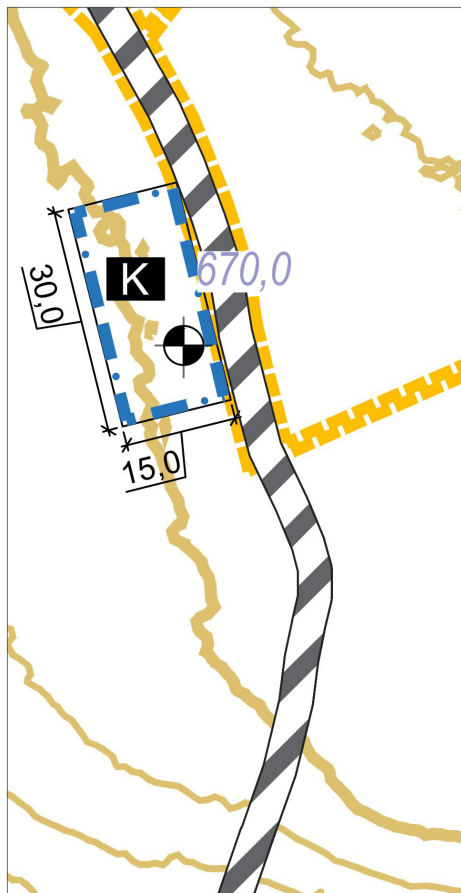


Detail D1: P1, M 1:1000

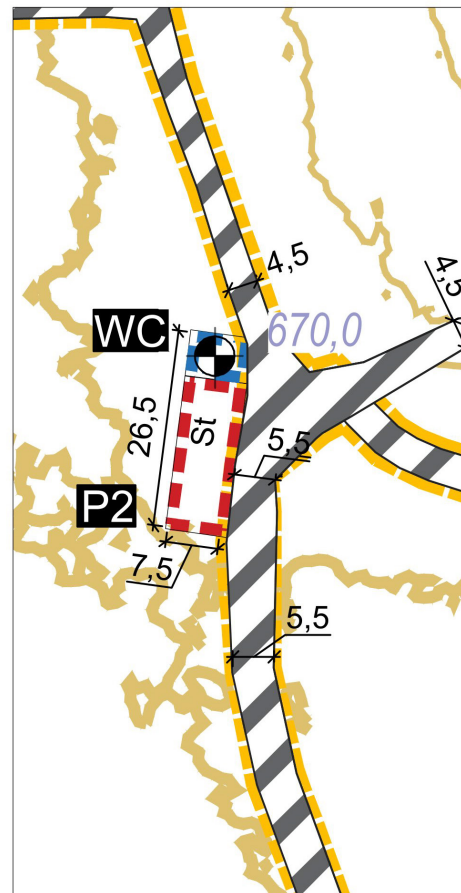


Detail D2: Ausfahrt, M 1:1000

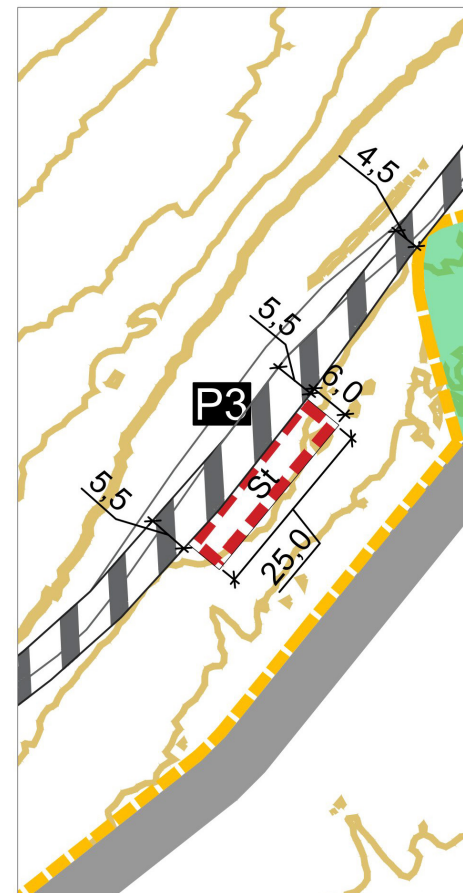
Detailpläne 2



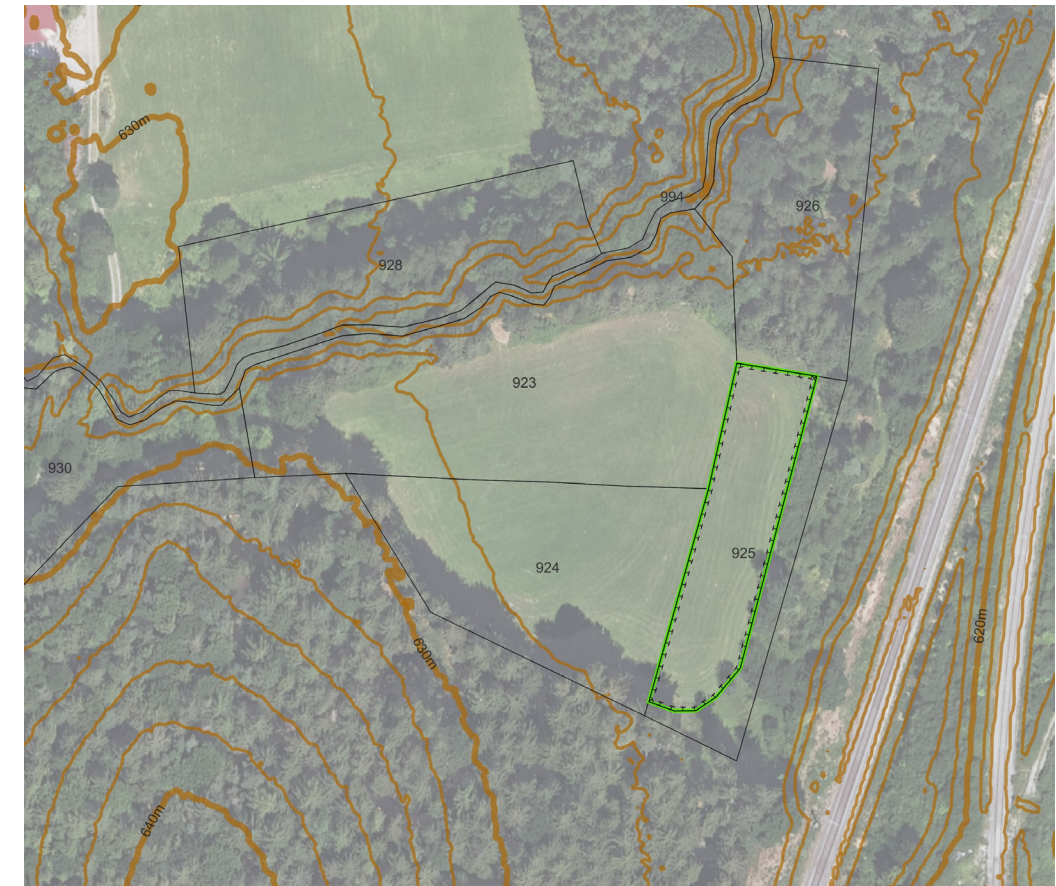
Detail D3: Kapelle, M 1:1000



Detail D4: P2, M 1:1000



Detail D5: P3, M 1:1000



Detail Ausgleichfläche:
Flurstück 925 (Teilfläche), M 1:1000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO)
Bestattungswald;
Fläche zur Bestattung der Asche von Verstorbenen in
biologisch abbaubaren Urnen an auserwählten
Bestattungsbäumen
- 2.1.1 Zulässig sind neben der Bestattung der Asche von Verstorbenen in biologisch
abbaubaren Urnen an auserwählten Bestattungsbäumen oder natürlich
vorhandenen Findlingen auch eine Kapelle und die für den Betrieb/Unterhalt des
Bestattungswaldes notwendigen baulichen Anlagen und Nutzungen.
Desweiteren sind zulässig:
- Stellplätze
 - Kapelle
 - Mobile Toilette

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Maximal zulässige Grundfläche:
- Stellplätze 730 m² (entspricht ca. 50 Parkplätzen)
 - Kapelle 75 m²
 - Mobile Toilette 3 m²
- Eine Überschreitung der GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO ist nicht
zulässig.
- 3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe für die Kapelle beträgt 6,50 m. Die Höhe wird
gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberkante (670 m ü. NHN)
bis zum höchsten Punkt der Kapelle.
- 3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe für die Toilette beträgt 3 m. Die Höhe wird
gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberkante (670 m ü. NHN)
bis zum höchsten Punkt der Toilette.
- 3.4  670,0 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null,
Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max.
zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 670,0 m ü. NHN

4 Bauweise

- 4.1 0 offene Bauweise
- 4.2  Baufenster
- 4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 1a und 2-4 BauNVO sind nicht zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Alle baulichen Anlagen (Kapelle, mobile Toilette) sind in Holzbauweise zu errichten.
- 5.2 Für die Kapelle ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig.
- 5.3 Für die mobile Toilette ist nur ein flachgeneigtes Pult- oder Flachdach zulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Bestand Forstweg
Wege mit einer Breite bis 5,5 m in wassergebundener
Decke oder Schotterwege zulässig
- 6.1.1 Neben den Forstwegen sind darüber hinaus begehbare Pfade mit einer Deckschicht aus Hackschnitzel mit einer Breite von maximal 1,20 m zulässig.
- 6.2 Für die Forstwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden:
wassergebundene Decke oder Schotter.
- 6.3 Die Einfahrten von der Staatstraße 2066 in die Forstwege sind in einer Tiefe von 5 m ab Fahrbahnrand zu asphaltieren.

7 Stellplätze

- 7.1  Stellplätze sind innerhalb des Baufensters zulässig.
Für Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu
verwenden:
wassergebundene Decke, Schotter oder Schotterrasen.

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 8.1  Wasserflächen
- 8.2 Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- 9.1  Flächen für Wald

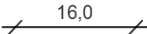
10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1  Flächengleicher Waldausgleich für unvermeidbare Eingriffe
(1638 m²) Flurstück 925 (Teilfläche), Gemarkung Tutzing

- 10.2 Zu erhaltende Vegetationsbestände
In den als Bestattungswald genutzten Quartieren ist die bestehende Waldeigenschaft einschließlich aller Funktionen im Wesentlichen zu erhalten (Ausnahme gewinnorientierte Holznutzung)
Die Entfernung von Gehölzen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Forstliche Eingriffe in den Waldbestand für Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zum Schutz des Waldes vor biotischen Gefahren (z. B. Schädlingsbefall), die geeignet sind, den Waldbestand bzw. die Nutzung des Waldbestandes als Bestattungswald zu gefährden, sind zulässig.
Die Maßnahmen zur Abwendung der Feuergefahr gemäß Art. 17 BayWaldG gelten für den gesamten Bestattungswald.
Bis zur Nutzungsaufnahme als Bestattungsquartier ist der Bestandswald regulär forstwirtschaftlich zu bewirtschaften.
Die Bewirtschaftung ist nach den Kriterien der Artikel 7 (Sicherung der Waldfunktionen), 9 (Erhaltung des Waldes), 13 (Betreten des Waldes), 14 (Bewirtschaftung des Waldes) und 15 (Wiederaufforstung) des Bayerischen Waldgesetzes durchzuführen.
- 10.3 Schutzgebiete und Biotopbäume
In den als Flächen für Wald festgesetzten Bereichen sind keine Bestattungen zulässig.
Potentielle Fließwege bei Starkregen laut „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (LfU) werden inklusive ihrer Böschungen von der Bestattungsnutzung ausgenommen.
Im Kronenbereich von Biotopbäumen ist eine Bestattungsnutzung nicht zulässig; bei kronenlosen Biotopbäumen sind im Radius von 10 m keine Bestattungen zulässig.
Biotopbäume an Wegen, für die ohnehin eine erhöhte Anforderung an die Verkehrssicherheit gilt, dürfen ausnahmsweise als Bestattungsbäume genutzt werden.
- 10.4 Beleuchtung
Eine Beleuchtung ist im Bestattungswald unzulässig.
- 11 Grünordnung
- 11.1 In für die Bestattung freigegebenen Quartieren sind Eingriffe in den Baumbestand zum Erhalt der Verkehrssicherheit für die Besucher sowie für notwendige Maßnahmen des Waldschutzes, insbesondere zur Abwendung von größeren Beeinträchtigungen benachbarter Waldbestände zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und möglichst baumerhaltend durchzuführen.
- 11.2 Notwendige Fällungen oder Eingriffe in die Baumkronen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen. Sofern außerhalb dieses Zeitfensters Eingriffe auf Grund akuter Waldschutzsituationen oder bei Gefahr in Verzug hinsichtlich der Verkehrssicherung nötig werden, sind diese mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Kann ein Fledermaus-Winterquartier oder Brut von horstbauenden Vögeln in zu fällenden Bäumen nicht ausgeschlossen werden, ist vor dem Eingriff ein Fachgutachter hinzuzuziehen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

- 11.3 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG
Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen
1. Anbringen von acht Ersatznistkästen für die Hohltaube in zwei Gruppen á 4 Kästen in alten Rotbuchenbeständen am Gröbenbach (Flurstücke 1316 bzw. 1352, Gemarkung Tutzing)
Die Kästen sind regelmäßig zu warten und bei Bedarf zu ersetzen.
 2. Anlegen von temporären Gewässern für die Gelbbauchunke an der südexponierten Hangkante in Quartier 2 (Flurstück 1847, Gemarkung Tutzing)
Die Gewässer sind zu erhalten und bei Verlust räumlich nah (max. 1 km Entfernung) neu anzulegen.
 3. Entwicklung naturnaher Waldsäume mit Nahrungsgehölzen für die Haselmaus
Bei Pflanzungen in Waldrandbereichen muss je nach standörtlichen Gegebenheiten ein Viertel bis ein Drittel der verwendeten Pflanzen der folgenden Liste entsprechen:
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Eiche (*Quercus robur* oder *petraea*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Eibe (*Taxus baccata*)
 Die Gehölze sind zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.
- 11.4 Bestattungsbäume
Innerhalb des Bestattungswaldes sind pro Hektar maximal 80 Bestattungsbäume zugelassen.
- 12 Sonstige Festsetzungen
- 12.1 Befristete Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Die Nutzung der Fläche als Bestattungswald gilt nach Ablauf sämtlicher Ruhezeiten gem. Art. 11 BayBestG und erfolgter Entwidmung durch die zuständige Stelle als aufgegeben.
Als Folgenutzung wird Wald festgesetzt.

13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | Flurstücksnummer |
| 2 |  | Umgrenzung der Belegungabschnitte des Bestattungswaldes
Q1 – Q8 mit Nummerierung |
| 3 |  | Sichtdreiecke nach RAST, Schenkellänge L 200m |
| 4 |  | Höhenlinie, 2 m |

- | | | |
|----|---|---|
| 5 |  | 20-kV-Leitung (nachrichtlich übernommen Bayernwerk Netz GmbH) |
| 6 |  | Potentielle Fließwege bei Starkregen (nachrichtlich übernommen aus „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ LfU, 2026) |
| 7 |  | Verweis auf die Detailpläne D1 – D5 mit Nummerierung |
| 8 |  | Stellplätze P1 – P3 mit Nummerierung |
| 9 |  | Kapelle |
| 10 |  | Mobile Toilette |
| 11 | | <p>Der Bebauungsplan liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Der Zweck des LSG ist der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Erhalt der charakteristischen Buchenwälder, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere der Seeufer und der sich darin anschließenden Moränenlandschaft und Berücksichtigung der Bedeutung für die Erholung.</p> <p>Es ist verboten, im LSG Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.</p> <p>Sollten über die baurechtlichen Festsetzungen hinaus weitere Maßnahmen (z. B. Geländeänderungen, Baumfällungen und Veränderungen am Gehölzbestand) durchgeführt werden, ist eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde notwendig.</p> |
| 12 | | <p>Denkmalschutz</p> <p>Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.</p> |
| 13 | | <p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p> |

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	Eching Ndb., den

.....
Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH

Verfahrensvermerke

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Waldruh Ilkahöhe“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Tutzing in der Sitzung am 02.07.2024 gefasst. Der Entwurf in der Fassung vom 23.09.2025 wurde vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am 23.09.2025 gebilligt und am 08.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2025 einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht fand in der Zeit vom 09.10.2025 bis 10.11.2025 statt (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom einschließlich Begründung, Umweltbericht und umweltbezogene Informationen, welche am vom Bau- und Ortsplanungsausschuss gebilligt wurden, fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Tutzing hat mit Beschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 112 „Waldruh Ilkahöhe“ mit Begründung inkl. Umweltbericht in der Fassung vom als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Vermerk zur Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB). Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

(Siegel)