

Tutzing

Landkreis Starnberg



Einfacher Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 1

Planfertiger: Büscher Architekten Müllerstraße 46, 80469 München

Grünordnung: Monika Treiber Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching a. A.

Plandatum: 23.04.2024

Änderungsdatum: 23.07.2024

17.12.2024, ergänzt am 18.02.2025



Begründung



Abb. 1. Übersicht der Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 91 „Seeuferbereich“

Quelle: Google Maps bearbeitet

Inhaltsverzeichnis

	Seite
• Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
• Anlass der Planung	4
• Verfahrensverlauf	4
• Planungsrechtliche Situation	5
• Bestandsbeschreibung	6
• Baudenkmäler	8
• Grünordnung	9
• Verkehr	16
• Ver- und Entsorgung	16
• Brandschutz	17
• Ziel und Zweck der Planung	17
• Erläuterung des Entwurfes und Begründung der Festsetzungen	19
• Art der Nutzung, Bauweise und bauliche Gestaltung	21
• Maß der Nutzung	23
• Eingriffsregelung, grünordnerische Festsetzungen	26
• Öffentliche und private Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	27
• Stellplätze und Garagen	27
• Sonstige Erschließung	28
• Feuerwehr	28
• Immissionsschutz	28
• Nachrichtliche Übernahmen	28
• Bauantrag	29
• Verwirklichung der Planung	29
• Auswirkung der Planung	29
• Anhänge	

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebietes etwa 500 m von der Ortsmitte mit Rathaus, Kirche, S-Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Es ist vollumfänglich bebaut bzw. als Erholungsfläche genutzt und umfasst eine Fläche von rund 6,5 ha. Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgelegt. Das Planungsgebiet wird im Nordwesten von der Hauptstraße, im Norden von der Midgardstraße und den Fl. Nrn. 148/4, 146 und 146/5 begrenzt. Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an den Bebauungsplan Nr. 59 „Fischergassl / Seebreiten“. Die Gemeindegrenze entlang des Sees bildet die Südostgrenze. Ein südöstlich anschließender Uferstreifen im außermärkischen Gebiet des Starnberger Sees ist als Fortsetzung der gemeindlichen Erholungsflächen mit parallel zum Brahmweg verlaufendem Uferweg gestaltet. Das vom Seeufer nach Nordwesten ansteigende Gebiet liegt am Hangfuß der spätwürmeiszeitlichen Seitenmoräne. Die Geländehöhen liegen zwischen etwa 585 m ü.NHN (Seeufer) und etwa 590 m ü. NHN (Nordwestgrenze).

Die Tragfähigkeit und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind im Planungsgebiet teilweise ungünstig. Es ist mit Hang-, Schicht- und Quellwasser zu rechnen.

Anlass der Planung

Mit dem großflächigen Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“, Teilbereiche 1 – 4, soll die künftige bauliche Entwicklung in dem landschaftlich sensiblen Bereich zwischen Hauptstraße und Uferzone des Starnberger Sees städtebaulich geordnet werden. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere dem „Aufschaukeln“ des Baurechts und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des jeweils prägenden Gebietscharakters (Maßstäblichkeit, Blickbezüge, Durchgrünung) soll entgegengewirkt werden. Die künftig zulässigen Grundflächen sowie die maximalen Gebäudehöhen sollen nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde festgesetzt werden.

Um den nach Nutzung, Dichte und Historie unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Atmosphären in dem weit gespannten Gebiet entlang des Seeufers zwischen Fischergassl und Hans-Albers-Straße Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan Nr. 91 in vier Teilbebauungspläne aufgeteilt (s. Abb. 1 Luftbild mit Übersicht).

Der vorliegende Teilbebauungsplan T1 ist der südlichste Teilbereich des Bebauungsplanes „Seeuferbereich“.

Für einzelne Grundstücke liegen hier Bauvoranfragen vor, die aus verschiedenen Gründen abgelehnt wurden, deren Rechtskraft verfallen ist oder die überarbeitet werden. Die Gemeinde Tutzing ist daher der Auffassung, dass die Entwicklung des Planungsgebietes einschließlich der Bebauung entlang der Hauptstraße, wo durch Änderungswünsche und Baulücken Handlungsbedarf entstanden ist, im Rahmen des § 34 BauGB nicht in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden kann. Die Beurteilung und Zulässigkeit von Bauvorhaben allein den Regularien des § 34 bzw. § 35 BauGB zu überlassen, hätte unausweichlich eine Zersplitterung der Baugrundstücke und ein „portionsweise“ zunehmende Baudichte in Kombination mit einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung und damit Versiegelung und Verlust der prägenden wertvollen Grünbestände zur Folge. Da auch die zur Verfügung stehende technische Infrastruktur insb. die Verkehrsflächen und die Abwasserentsorgung nur bedingt ausbaubar sind, sieht es die Gemeinde aus diesen Gründen als zwingend erforderlich anordnend einzugreifen, um drohenden städtebaulichen Missständen vorsorglich entgegen zu wirken.

Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Tutzing hat am 23.Juli 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91.1 bekannt gemacht. Der Gemeinderat billigte den Bebauungsplanentwurf Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 1 samt Begründung in der Fassung vom 23.04.2024 und beauftragte die Verwaltung das Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. [Die Anregungen und Bedenken der 1. Auslegung betrafen neben Richtigstellungen und naturschutzfachlichen Ergänzungen die Ausweisung von privaten Grünflächen und einige Wünsche zu Festsetzungen auf den Baugrundstücken. Diesen Wünschen könnte nach Abwägung überwiegend entsprochen werden. Anregungen allgemeiner Art wurden in die Hinweise übernommen.](#)

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

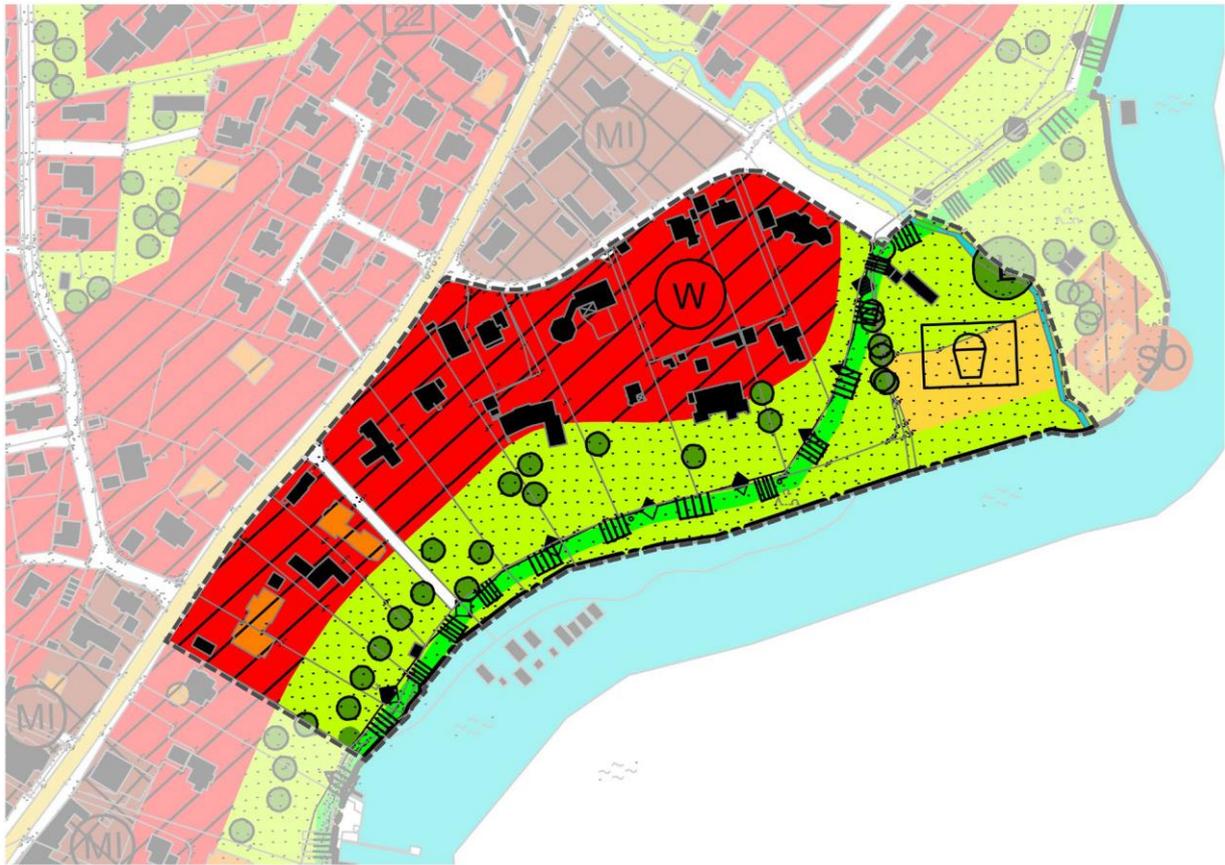


Abb. 2. Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Tutzing i.d.F. vom 31. Januar 1995, in Kraft seit 19. Januar 1996, als eng gefasste Wohnbaufläche und als sonstige Grünfläche mit einzelnen Gehölzen und einem Spielplatz ausgewiesen. Außerdem sind Baudenkmäler, Straßenverkehrsflächen, eine Leitungstrasse und entlang des Seeufers das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ dargestellt. Die dargestellten Gebäude entsprechen nur teilweise dem derzeitigen Bestand. Es sind drei Baudenkmäler markiert.

Große Teile der Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als zusammenhängende „Sonstige Grünfläche“ ausgewiesen. Der in die Flächennutzungsplanung integrierte Landschaftsplan sieht es als eine Hauptaufgabe an, anhand der noch verbliebenen Landschaftselemente und der bestehenden Grünflächen für Tutzing ein gegliedertes Grünsystem zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere die gebietstypische Eigenart der Landschaft des westlichen Uferbereichs des Starnberger See soll betont werden. Um diesen planerischen Vorgaben Rechnung zu tragen, sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesen Grünflächen sind einzelne Gehölze und eine Spielfläche dargestellt.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Ziel und 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 daran anschließenden Moränenlandschaft und Berücksichtigung der Bedeutung für die Erholung. Im Planungsgebiet

hat daher der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor allem mit seiner Topografie und den Gehölzstrukturen oberste Priorität.

Der Starnberger See ist ein Ramsar und Natura 2000-Vogelschutzgebiet. Er friert fast nie zu und zählt deshalb zu den wichtigsten Überwinterungsplätzen für Wasservögel im Voralpenland. Das Übereinkommen über Feuchtgebiete (Ramsar, Iran, 1971) ist ein zwischenstaatliches Übereinkommen, dessen Aufgabe „die Erhaltung und wohlausgewogene Nutzung aller Feuchtgebiete durch lokale, regionale und nationale Maßnahmen und internationale Zusammenarbeit als Beitrag zur Erreichung einer nachhaltigen Entwicklung auf der ganzen Welt“ ist. Das Schutzgebiet Ramsar ID 4 1881 „Starnberger See“ und das FFH-Gebiet „Starnberger See“ belegt auch Flächen der Grünanlagen entlang des Brahmsweges. Die Ramsar Konvention sieht eine „Wise Use“ - nachhaltige Nutzung der Feuchtgebiete unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen - vor.

Der Starnberger See ist ein Gewässer I. Ordnung. Das Planungsgebiet liegt zum Teil im 60m-Bereich dieses Gewässers. Hier gelten Beschränkungen nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes. Im Abstand bis 60 m gemessen vom Seeufer (Seeuferlinie) sind Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Verkehrsflächen

Die "Hauptstraße" ist als Staatsstraße St 2063 klassifiziert. Die Midgardstraße ist wie der Ringseisweg eine Ortsstraße mit gemischtem Verkehr, ohne Trennung von motorisiertem Verkehr und Fußweg. Der Ringseisweg ist ein Stichweg, der ohne Wendemöglichkeit am Brahmweg endet. Der Brahmweg führt entlang des Seeufers als Fußweg durch die Seepromenade.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestandsbeschreibung

Bauliche Struktur

Das Planungsgebiet schließt nördlich an den zentralen Bereich Tutzings an. Es liegt südöstlich entlang der Hauptstraße (St 2063) und der Midgardstraße.

Die bauliche Entwicklung begann hier in der Mitte des 19. Jahrhunderts. mit einigen Villen

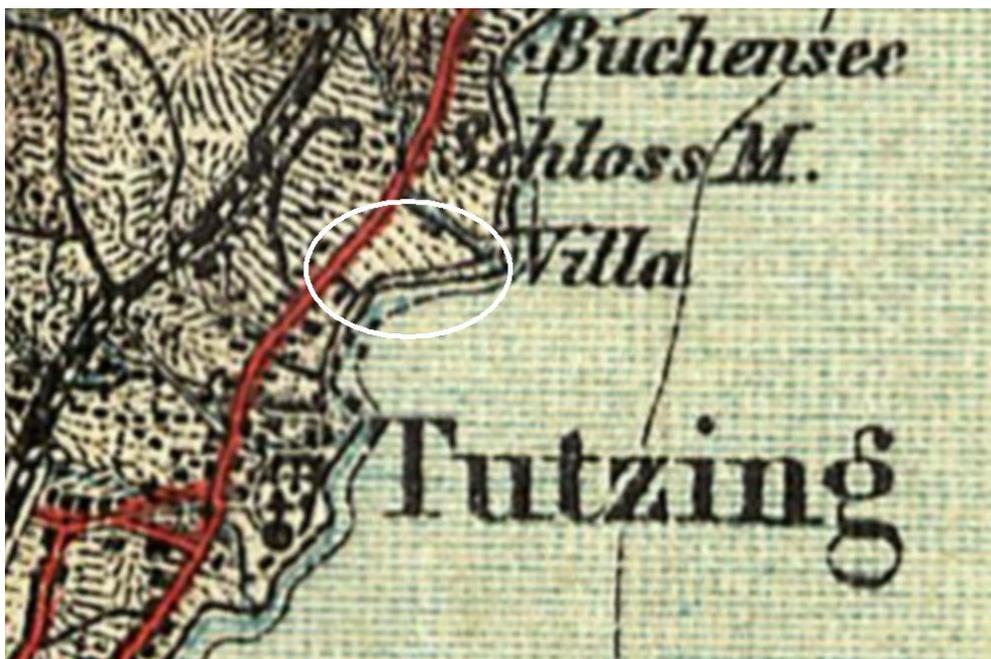


Abb. 3. Katasterplan von 1910 (Quelle: Bayernatlas) mit Lage des Planungsgebietes

Die flächige Besiedlung mit villenartiger Wohnbebauung erfolgt etwa ab 1930. Infolge von Grundstücksteilungen und Innenverdichtung sind die Veränderungen bis heute nicht abgeschlossen. Dementsprechend unterschiedlich sind Bauformen, -stile und die Baudichte. Es finden sich traditionelle geneigte Dachformen mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern auf den ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern. Ausnahmen bilden das sich auf die Fl. Nrn. 84 / 86 erstreckende Baudenkmal „Villa Stolberg“, mit mächtigem Mansardwalmdach und ein Flachdachgebäude neueren Datums an der Midgardstraße (Haus Nr. 18).

Die Bestandsanalyse zum Maß der Nutzung (s. im Anhang die Tabelle „Übersicht Flurstücke und Gebäude“) zeigt aufgrund der sehr unterschiedlich großen Grundstücke, bebaut mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypen, ein heterogenes Bild der Ausnutzungsziffern.

Insgesamt ist die ausgewiesene Fläche des allgemeinen Wohngebietes locker bebaut, mit einer durchschnittlichen GRZ1 der Gebäude von rd. 0,15 (0,07 – 0,27) bezogen auf den bebaubaren Grundstücksteil und rd. 0,13 bezogen auf die Buchgrundstücke.

Die Erschließungsflächen und Flächen für Nebenanlagen sind bedingt durch lange Zufahrten, Wendepätzen, Repräsentationsbedürfnis etc. teilweise umfangreicher als die Hauptnutzung. Die GRZ2 als Summe aller baulich genutzten Flächen beträgt bezogen auf den bebaubaren Grundstücksteil rd. 0,38. bezogen auf die Buchgrundstücke rd. 0,24

Es lassen sich strukturell vier Bereiche unterscheiden.

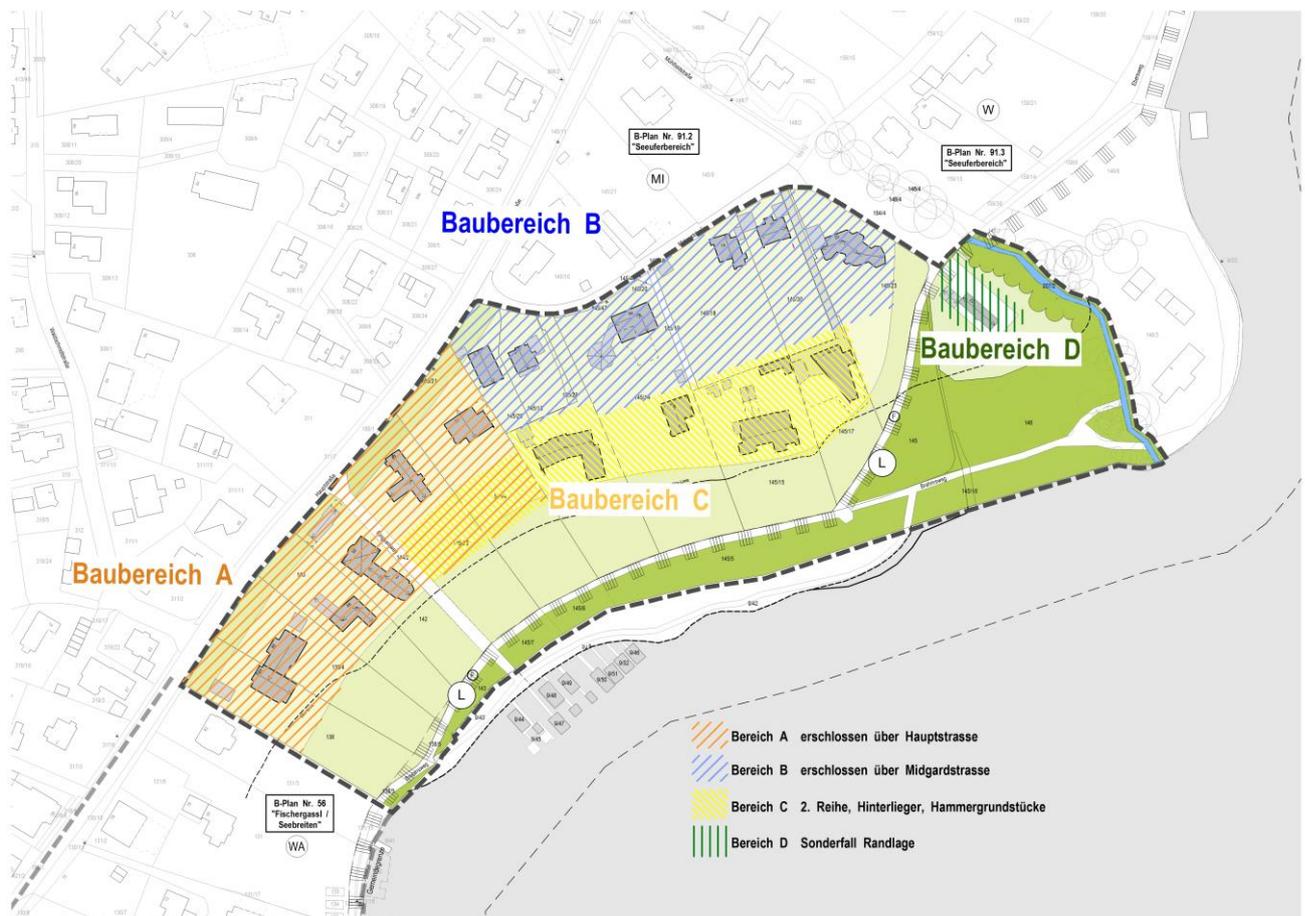


Abb. 4 Gliederung des bebauten Planungsgebietes in vier unterschiedliche Baubereiche

Bereich A: Er umfasst die straßenbegleitende Bauzeile südöstlich der Hauptstraße. Hinterlieger sind nicht vorhanden. Er wird von villenartiger Bebauung auf parkartig gestalteten, nach Südosten bis zum uferbegleitenden Brahmweg

abfallenden, langgestreckten Grundstücken mit wertvollem Baumbestand geprägt. Die Gebäude, davon zwei Baudenkmäler, sind mit ihren Freiflächen anspruchsvoll und zweckmäßig gestaltet, gepflegt, gut eingegrünt und dadurch erhaltenswert. Der Baubestand im Bereich A bildet wegen der offenen Lage am Hang mit seinen vorgelagerten großen Wiesenflächen eine vom See aus weithin sichtbare Baugruppe. Um die Zahl der Zufahrten zur Hauptstraße (Ortsdurchfahrt der St 2063) zu begrenzen, wird die Fl. Nr. 142 vom Ringeisweg erschlossen.

Bereich B: Die Baugrundstücke liegen an der Midgardstraße. In diesem Bereich befinden sich in Fortsetzung des Bereiches A weitere fünf gut eingegrünte Villengrundstücke. Sie unterscheiden sich strukturell vom Bereich A dadurch, dass den langgestreckten Grundstücken (mit Ausnahme der trapezförmigen Fl. Nr. 145/23) seewärts eine zweite Bebauungszeile - Bereich C - vorgelagert wurde. Die Fl.Nr.145/28 mit einer genehmigten Kindertagesstätte (heute Altenpflege) und zwei WE liegt überwiegend entlang der Hauptstraße, wird aber, um die Zahl der Zufahrten zur Hauptstraße zu begrenzen, von der Midgardstraße aus erschlossen. Die hohe Ausnutzungsziffer und der Zuschnitt des schmalen Grundstücks sind hier unter dem Gesichtspunkt der planerischen Ziele als Fehlentwicklung einzustufen.

Das Haus Midgardstraße Nr. 8a auf Fl. Nr. 145/14 ist ein als Fitnesscenter genutztes Bauensemble mit umfangreichen Unterbauungen und einer Reihe von Besucherstellplätzen entlang der Straße.

Für die Fl. Nr. 145/18 gab es einen Antrag auf Vorbescheid für eine clusterartig angeordnete Baugruppe, die wegen Eröffnung einer neuen Baulinie von der Gemeinde abgelehnt wurde.

Bereich C: Unterhalb des Bereiches B, in „erster Reihe“ am See, befinden sich vier Villen mit großzügigen parkartig gestalten Grünflächen. Sie liegen überwiegend auf sogenannten „Hammergrundstücken“, weil sie über lange private Zufahrten von der Midgardstraße erschlossen werden.

Die neueren z.T. sehr individuell gestalteten Gebäude besitzen meist größere Nebenanlagen, z.B. Schwimmhalle, nutzbare Untergeschosse bzw. Unterbauungen. Auf Fl. Nr. 145/17 führt eine privatrechtlich gesicherte freizuhaltende Sichtfläche zu einer trapezförmigen Baukörpergestaltung mit Flachdach. Hier befindet sich eine größere Tiefgarage mit PKW-Aufzug. Die Topografie ermöglicht an dieser Stelle eine hervortretende etwas tiefer liegende Terrasse. Eine ausreichende Abstandsfläche zum Nachbargrundstück ist nicht vorhanden. Ein positiver Vorbescheid für einen weiteren Baukörper auf Fl. Nr. 145/14 ist inzwischen verfallen.

Auch dieser Baubereich C, im unteren Hangbereich liegend, wirkt trotz hoher Hecken entlang des Brahmsweges mit seinen Obergeschossen, Dächern und seinen hochgewachsenen Grünbeständen in die öffentlichen Grünflächen hinein und prägt das Orts- und Landschaftsbild vom See aus gesehen.

Die Südostgrenze der Privatgrundstücke bildet der als öffentlicher Fußweg gewidmete Brahmweg, der sich an einem Denkmal für die Künstlerin Elly Ney nach Norden aufgabelt.

Bereich D: Als Sonderfall ist die Baufläche, um das Wohnhaus mit der Hausnummer 22 Midgardstraße auf Fl. Nr. 146/5 einzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als sonstige Grünfläche und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Entsprechend gemeindlichem Planungsziel kann hier das bestehende Baurecht erhaltenen, aber nicht weiterentwickelt werden.

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich liegen drei Baudenkmäler und eine Parkanlage der Denkmalliste (siehe Bestandsplan mit Schutzgebieten; inkl. Baudenkmäler).

Villa Stolberg, Hauptstraße Nr. 84 /86 (D-1-88-141-24); Mächtiger Mansardwalmdachbau, neoklassizistisch aus den Jahren 1926/28, im Nordteil ist der Kernbau der ehemaligen Villa aus dem Jahre 1863 erhalten; Parkanlage, Terrassen an der Seeseite und Einfriedung an der Hauptstraße sind Teil des Denkmals.

Villa, Hauptstraße Nr. 90; Ringseisweg 2 (D-1-88-141-68); Zweigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, mit giebelseitiger hölzerner Veranda und darüber liegendem Balkon, um 1870.

Große eiserne Toreinfahrt, Midgardstraße 22 (D-1-88-141-29); Ende 19. Jahrhundert, ehemals zur Villa Midgard gehörend.

Im Planungsgebiet liegen Teile der Parkanlagen des Baudenkmals **Midgardhaus, Villa Ebers**, D- 1-88-141-28; Ehemalige Villa von Professor Georg Ebers im italianisierenden Landhausstil, mit Giebelrisalit und Turmpavillon. Im Jahr 1853 von Karl Theodor von Vieregg als Gästehaus von Schloss Tutzing erbaut. Südteil mit Loggien 1882. Parkanlage von Karl Effner um 1870. Freitreppe mit flankierenden Löwen zum Seeufer; Bediensteten Gebäude an der Westseite der Villa.

Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Tutzing und ist geprägt durch die villenartige Bebauung, die gut ausgebildeten Grünstrukturen und die Lage über dem Westufer der Starnberger Sees. Im Westen verläuft die Hauptstraße, die durch einen ca. 15 m breiten, überwiegend begrünten Streifen mit Baumbestand von der Bebauung abgetrennt ist. Den nordöstlichen Rahmen bilden die Grünflächen des Kalkgrabens, der Seepromenade und die Freiflächen um das Midgardhaus mit altem Baumbestand.

Südöstlich liegt der Starnberger See mit einem weitgehend unverbautem Kiesufer. Natürliche Verlandungsvegetation und Ufergehölze fehlen in diesem Bereich. Südöstlich des Brahmweges liegen die Grünflächen des Seeuferparks, die sich über die Gemeindegrenze bis zur Uferlinie erstrecken. Das Planungsgebiet ist im Nordosten und Südosten von ökologisch hochwertigen und landschaftlich reizvollen Grünflächen umgeben.

Eine Besonderheit im Tutzinger Ortsgebiet sind Bäche und Gräben, die von Westen nach Osten in den Starnberger See fließen. Je nach anstehendem Untergrund haben sich die Bäche tief in das Gelände eingegraben und werden von schluchtwaldähnlichen Gehölzbeständen begleitet. Im Norden des Planungsgebietes fließt der Kalkgraben mit offenem Gerinne und begleitendem Uferwald. Der Bach und die uferbegleitenden Gehölze sind nach BNatSchG § 30 geschützt.

Die Struktur der linearen, von West nach Ost verlaufenden Gliederung der Grundstücke mit Gehölzbeständen entlang der Grundstücksgrenzen bedingt das ortstypische Erscheinungsbild in landschaftlicher sensibler Lage. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen erhalten werden und die Grünachsen in Richtung See zwischen den Grundstücken verstärkt werden. Sie erfüllen als biologische Trittsteine auch eine wichtige Funktion bei der Biotopvernetzung.

Mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung soll die künftige bauliche Entwicklung in diesem hochsensiblen Landschaftsraum gezielt gesteuert werden. Die relativ kleinteilige Bebauung, die großen privaten Grünflächen, die Blickbeziehungen zum See und den Alpen sowie die gute Durchgrünung des Gebietes sollen erhalten bleiben.

Ziele der in den Bebauungsplan integrierten Grünordnung sind:

- Erhalt der naturräumlich besonderen Lage mit lockerer Bebauung und raumwirksamen Gehölzbestand am Westufer des Starnberger Sees.
- Schutz des ortsbildprägenden Baumbestandes.
- Erhalt und Ergänzung der von West nach Ost verlaufenden Gehölzstrukturen zwischen den Grundstücken.
- Erhalt und Gliederung des privaten Grünstreifens östlich der Hauptstraße.
- Erhalt und Schutz der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Park‘.
- Erhalt und Schutz der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Park‘.
- Sicherung der Sichtachsen zum See.
- Beibehaltung der bestehenden öffentlichen Freizeitnutzung.
- Berücksichtigung des Artenschutzes.
- Ausbau der ökologischen Vernetzungen durch Verstärken der Grünachsen.

Verfahrensart

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 91 Seeuferbereich Teilbereich 1 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt werden. Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt oder als zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung ist stets zu beachten. Bei Verfahren nach § 13 a entfällt lediglich der Ausgleich. Der Bebauungsplan wird ohne Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen als „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen.

Tabellarische Charakterisierung des Geltungsbereichs:

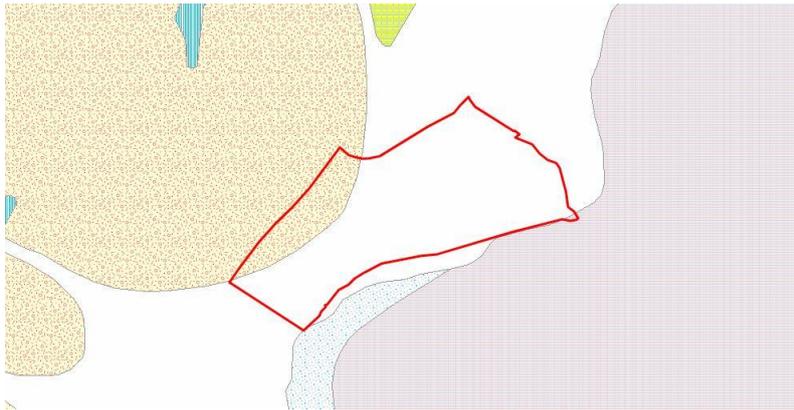
Tabellarische Kenndaten des Geltungsbereichs

Naturraum-Haupteinheit	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum	Ammer-Loisach-Hügelland
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet LSG-00403.01 „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“, seeseitig angrenzend: FFH 8133-371 „Starnberger See“, SPA 8133-401 „Starnberger See“, Ramsar 4 ID 1881 „Starnberger See mit Uferbereich“
Amtlich kartierte Biotope	Keine amtlich kartierten Biotope im Planumgriff (Quelle: BayernAtlas)
Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster	Im Planungsgebiet sind keine Ökoflächen vorhanden. (Quelle: BayernAtlas)
Gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BNatSchG	Der Kalkgraben mit seiner Ufervegetation ist nach § 30 BNatSchG geschützt.
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis München	ABSP 8033 590 „Starnberger See“
Topografie	Das Planungsgebiet fällt von Norden mit 591,00 m ü. NN nach Süden mit 590,00 m ü. NN entlang der Hauptstraße und von Westen nach Osten in Richtung Starnberger See auf 586,00 m ü. NN recht gleichmäßig ab. Der mittlere Seespiegel des Starnberger Sees liegt auf 584,30 m ü. NN.
Verkehrsstruktur	Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, die Midgardstraße und den Ringseisweg. Der Brahmweg und der außerhalb des Planungsgebiets liegende Uferweg dienen als fußläufige Erschließung.
Flächennutzung	Siedlungsstruktur mit Verbindung mit öffentlichen Grünflächen am See und Flächen für Spiel und Erholung.
Vorbelastungen	An der Hauptstraße ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Boden:

Weitgehend unsortierte Moränenablagerungen der späten Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die Hangmoräne des westlichen Ufers des Starnberger Sees neigt sich von Westen von etwa 591,00 m ü. NN nach Osten bis zum Seeufer auf etwa 586 m ü. NN. Die mittlere Seespiegellhöhe liegt bei 584,30 m ü. NN. Auf den glazialen Ablagerungen haben sich mittel- bis tiefgründige Pseudogleye und Parabraunerden gebildet. Meist sind staunasse, lehmige Verwitterungsböden anzutreffen. Die Böden sind durch frühere Bautätigkeiten anthropogen überprägt und werden außerhalb der Bauräume als Gärten genutzt.



Geologische Bodenkarte, BayernAtlas, 17.11.2023

System	Serie	Geologische Einheit	Gesteinsbeschreibung
Quartär 	Pleistozän	Geschiebemergel, würmzeitlich	Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig, z.T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung
Quartär 	Pleistozän bis Holozän	Seeablagerung, pleistozän bis holozän	Ton bis Schluff, ufernah auch Sand und Kies
Quartär 	Pleistozän bis Holozän	Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän	Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen werden zusätzliche Flächen versiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren.

Der Boden ist:

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

Versiegelungsflächen sollten auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Der Boden ist bei Baumaßnahmen lagenweise auszubauen, zu lagern und möglichst in der ursprünglichen Reihenfolge innerhalb der Grünflächen wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet grenzt im Osten unmittelbar an den Starnberger See. Der mittlere Wasserstand liegt bei 584,30 m ü. NN, das HQ 100 bei 585,03 m ü. NN. Aufgrund der Nähe zum See ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, ebenso kann Hangwasser auftreten. Die Bebauung liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich. Der seenahe Fußweg, der sich nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanes befindet, liegt im Hochwassergefährdungsgebiet. Ein Teil der Uferzone liegt im wassersensiblen Bereich.

Die von Westen nach Osten abfließenden Tutzinger Bäche, Gräben und Wasserrinnen können zu oberflächennahen Vernässungen führen. In den Lehmschichten der Moränenablagerungen können zudem Hangquellen auftreten.



Hochwassergefahrenflächen HQ 100, BayernAtlas, 30.11.2023

Der wassersensible Bereich ist im Bayernatlas dem Starnberger See zugeordnet. Auf dem südlichen Ende des Parkplatzes am Kalkgraben ist eine Pegelmessstelle verzeichnet. Innerhalb des überbauten Bereiches kann der wassersensible Bereich nicht flächenscharf abgegrenzt werden.

Bedingt durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser und vorkommende Hangquellen, muss innerhalb des Plangebietes jedoch mit wassersensiblen Gebieten gerechnet werden.

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken nur teilweise versickert werden und darf nicht direkt in den Starnberger See eingeleitet werden. Es muss entweder über die belebte Bodenzone oder einen Absetzschacht vorgeklärt werden. Die Einleitung in den See bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.



Als offenes Fließgewässer fließt der Kalkgrabenbach im Norden des Plangebietes und mündet in der Nähe des Midgardhauses in den Starnberger See.

Das bachbegleitende Ufergehölz ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

Die Uferlinie des Starnberger Sees grenzt im Nordosten bis an das Planungsgebiet, weiter südlich liegt noch ein Uferstreifen mit ufernahem Weg zwischen dem See und dem Bebauungsplangebiet. Die vorgelagerten Bootshäuser sind ebenfalls nicht Bestandteil der Planung.

Schutzgut Klima/ Luft:

Charakteristisch für die oberbayerische Gemeinde Tutzing ist das feucht-gemäßigte Klima mit Niederschlägen von 950 bis 1150 mm im Jahresmittel, mit zahlreichen Föhntagen und wolkenarmen Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,7 °C. Temperaturengleichend über das Jahresmittel wirkt sich die Lage am Starnberger See aus.

Die vorherrschenden Winde kommen von Westen und fließen von den westlich gelegenen Hügeln in Richtung Starnberger See. Die vorhandenen Grünstrukturen zwischen der Bebauung stellen Frischluftschneisen in Richtung See dar. Die relativ kleinräumige Gliederung der Bebauung mit dazwischenliegenden Grünachsen und großen Gartenflächen trägt zur Luftreinigung und Kaltluftentstehung bei. Der Erhaltungs des Baumbestandes und Ergänzung der Grünachsen kommt eine bedeutende Funktion für die Sicherung des lokalen Kleinklimas zu. Sie bilden Luftschneisen und ermöglichen den Luftaustausch zwischen dem See und der innerörtlichen Bebauung.

Eine signifikant über die Möglichkeiten des Baurechts nach § 34 BauGB hinausgehende Bebauung ist nicht geplant. Den Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung durch Bebauung mit einer geringfügigen lokalen Temperaturerhöhung kann durch Neupflanzungen und durch die Sicherung großer, privater und öffentlicher Grünflächen entgegengewirkt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Starnberger See und durch die ausgedehnten, parkartigen Gärten, die sich den Moränenhügel gegen Westen hinaufziehen, geprägt. Der alte Baumbestand, die großen Grünflächen und die Villenbebauung sind charakteristisch für das Ortsbild. Bereits im Bestand wird die Bebauung durch Grünachsen, die zwischen den Grundstücken verlaufen, gegliedert. Durch die Festsetzung und Verstärkung von zusätzlichen und den vorhandenen Grünachsen entlang der Grundstücksgrenzen soll ein optisches Zusammenwachsen der Bebauung verhindert werden, um den einmaligen Gebietscharakter an dem Seeufer zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken sind überwiegend parkartige Gartenflächen mit altem, erhaltenswertem Baumbestand vorhanden. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ sind die Grundstücke überwiegend mit Thujen-Hecken begrenzt. Der Brahmweg als Erschließung des öffentlichen Uferparks, führt daher landseitig an unschönen Thujen-Hecken vorbei, die den landschaftlichen Eindruck einer intakten Seeuferlandschaft beeinträchtigen.

Vorhandene Thujen-Hecken sollen bei Realisierung von Baurechten durch Hecken mit heimischen Gehölzen oder eine kulissenartige, versetzte Pflanzung entlang der Grundstücksgrenze ersetzt werden.

Die Sicht auf den See ist von der Hauptstraße durch die ursprüngliche Stellung der Gebäude und deren Eingrünungen nicht möglich. Von den Gebäuden aus gibt es einen Blick über die Firste der Unterlieger im Osten oder auch zwischen den Gebäuden hindurch. Von den drei tiefer liegenden Flurstücken hat das südlichste einen ungestörten Blick nach Osten. Die übereinander gestaffelte Bebauung wird durch die alten Bestandsbäume gut in die Landschaft eingebunden.

Die Struktur der linearen, von West nach Ost verlaufenden Gliederung der Grundstücke mit Gehölzbeständen ist auch im Bebauungsplangebiet ablesbar. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen erhalten und ergänzt werden, um das ortstypische Erscheinungsbild in der landschaftlich sensiblen Lage zu erhalten. Sie erfüllen als biologische Trittsteine auch die wichtige Funktion der Biotopvernetzung.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt östlich die Seeuferlinie. Im Sinne der gesamtheitlichen Betrachtung des Landschaftsbildes, sollten zumindest Abschnitte des bestehenden Kiesufers mit Großröhricht und strauchartig wachsenden Weiden renaturiert und ökologisch aufgewertet werden.

Der öffentliche Park am Brahmweg besticht durch seine Lage am See. Bänke, Zierpflanzungen und Freizeitangebot erhöhen den Erholungswert. Für den Aufenthalt am See fehlen größere Schattenbäume, die in Verlängerung der Grünachsen gepflanzt werden können. Bei einer zusätzlichen Pflanzung müssen die Blickachsen zum See berücksichtigt werden.

Westlich des Kalkgrabens, auf dem Gelände des früheren Gartens am Midgardhaus befinden sich Spielbereiche für Kinder verschiedener Altersstufen. Die öffentlichen Grünflächen gehören immer noch zum denkmalgeschützten Umfeld des Midgardhauses, obwohl sie außer dem alten Baumbestand keine Relikte der ursprünglichen Gartengestaltung aufweisen. Die mit Spielgeräten ausgestatteten Spielplätze werden gut angenommen, da es den schattenspendenden Baumbestand und abwechslungsreiche Spielangebote gibt. Der öffentliche Grünbereich wird auch weiterhin als Fläche für Spiel- und Sport im Bebauungsplan festgeschrieben.

Schutzgut Flora, Fauna und Lebensräume:

Der Geltungsbereich ist geprägt durch Wohnflächen, Vorgartenzonen mit Baumbestand, private Grünflächen, die als Garten und Parklandschaften genutzt werden und dem öffentlich genutzten Park am See. Besonders wertvoll sind der zum Teil alte Baumbestand und die linearen Gehölzstrukturen zwischen den Grundstücken.

Bäume und Gehölzbestände auf den Privatgrundstücken wurden aus dem Luftbild übertragen und nicht eingemessen. Die tatsächliche Lage kann daher geringfügig von der Plandarstellung abweichen.

Der Kalkgraben im Norden verläuft innerhalb des Planungsgebietes als offener Bach mit teilweise gut ausgebildeter Ufervegetation und mündet in den Starnberger See. Der Graben mit seiner Vegetation unterliegt dem Schutz nach § 30 BNatSchG.



Die Spazierwege führen mit kleinen Brücken über den Kalkgraben. Im Umfeld des Kalkgrabens sind keinerlei Veränderungen vorgesehen.

Bei den neu ausgewiesenen Bauräumen wurde der Gehölzbestand näher untersucht:

Auf der Flur- Nr. 145/22 sollten der Baumbestand eingemessen werden, um die Auswirkungen der Lage des Bauraumes beurteilen zu können. [\(Der Baumbestand wurde 2024 eingemessen und bewertet\)](#) Östlich des Ringseisweges ist auf Höhe des ausgewiesenen Bauraumes alter Baumbestand vorhanden. Der Bauraum sollte so positioniert werden, dass der Baumbestand erhalten werden kann. Bei der Flur-Nr. 145/4 sind durch das neue Baufenster keine Bäume betroffen. Im Baufenster auf der Flur-Nr. 145/14 wachsen kleinere Ziergehölze und auf der Flur-Nr. 145/18 stehen vier freiwachsende Thujen. Der Eingriff ist hier als eher gering einzuschätzen.

Durch die zusätzlich ausgewiesenen Bauräume wird kein wertvoller Baumbestand gefährdet, vorausgesetzt auf der Flur-Nr. 145/22 wird das Baufenster so angeordnet, dass die vorhandenen Bäume erhalten werden können. [Die Baufenster der neuen Bauräume wurden entsprechend dem schützenswerten Baumbestand gestaltet. Für die erforderliche neue Zufahrt zu Fl. Nr. 145/22 wurden Festsetzungen zum Baumschutz ergänzt.](#)

Über den Bebauungsplan werden bestehende Gehölze zur Erhaltung festgesetzt und Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb der Grünachsen und auf den Grundstücken vorgesehen.

Alte Bäume mit Totholzanteil, Baumhöhlen und geeigneten Habitatstrukturen können Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse sein. In den Hecken, Gebüsch und Einzelgehölzen in den parkartigen Gärten sind Vogelarten der Hecken- und Siedlungsräume anzutreffen.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfadens „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung stets die Kategorie 1 (Geringes Vogelschlagrisiko, S 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierung und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der Gärten und der öffentlichen Grünflächen folgende Punkte zu beachten:

- Verwendung von LED-Lampen mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe, 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.
- Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit) sollen Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte, eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Vor dem Abriss oder Teilabriss müssen Gebäude auf das Vorkommen von Fledermausstuben und Nestern von gebäudebewohnenden Vogelarten untersucht werden.

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1.10. – 29.02. zurückgeschnitten oder gerodet werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Boden:

- Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Wege, Parkplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Schutzgut Wasser:

- Reinigen des Oberflächenwassers vor dem Einleiten in den See durch Versickerung über den belebten Oberboden oder die Einleitung in Absetzschächten
- Begrünen aller Freiflächen, die nicht der Erschließung und den unmittelbaren Aufenthalt am Haus dienen.

Schutzgut Klima / Luft:

- Neupflanzung von geeigneten Bäumen und Gehölzen, um der Temperaturerhöhung durch Versiegelung entgegenzuwirken.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Freihalten der Grünachsen.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und entlang der Grünachsen.
- Verlängerung der Grünachsen auf der öffentlichen Parkfläche.
- Erhaltung der öffentlichen Grünflächen mit Zugang zum See.

Schutzgut Flora, Fauna und Lebensräume:

- Durchführung von Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen 1.10. und 29.02.
- Untersuchung von Abrissgebäuden auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütenden Vogelarten.
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten.
- Glasflächen sind gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ zu markieren.
- Erhalt des Baumbestandes.
- Wenn möglich Renaturierung von Uferabschnitten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich für die untersuchten Schutzgüter keine Verschlechterungen. Im Planungsgebiet wird eine hohe Wohnqualität auf den Privatgrundstücken und auf den öffentlichen Grundstücken eine hohe Aufenthaltsqualität festgeschrieben.



Abb. 4; Brahmspromenade (Ansicht vom Seeufer auf die Wohnbauflächen)

Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die anliegende Hauptstraße (St 2063) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Rahmen der Verkehrszählung von 2015 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsdichte von 12.429 Kfz mit Lkw-Anteil von 224 ermittelt, sodass hier mit einer Spitzenbelastung von über 1.000 Kfz / h gerechnet werden kann. Eine Reduzierung dieser Werte steht nicht in Aussicht. Die Zahl der Radfahrer und Fußgänger ist nicht bekannt. Der Spielraum für die derzeitige Neugestaltung durch das Straßenbauamt war beschränkt und konzentriert sich auf Fahrbahnaufteilung. **Da die bestehenden Verkehrsflächen als ausreichend beurteilt wurden, und Änderungen nicht veranlasst waren, wurden diese Flächen von Festsetzungen ausgenommen.**

Die begleitenden Hecken und Zäune werden nur an sehr wenigen Stellen von Einfahrten zu den Grundstücken und Straßeneinmündungen unterbrochen. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs wurden in der Vergangenheit direkte Zufahrten zu den Baugrundstücken von der Hauptstraße nur restriktiv genehmigt und, soweit möglich, diese von den Nebenstraßen aus erschlossen. Dadurch wirkt der auf der Westseite von privaten Grünbeständen gesäumte Straßenabschnitt homogen und „geschlossen“.

Der abzweigende Ringseisweg und die Midgardstraße (teilweise mit Einbahnregelung) sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr ausgebaut.

Die Midgardstraße erschließt außer den anliegenden Wohngebäuden im weiteren Verlauf öffentliche PKW-Parkplätze für Erholungssuchende und das weiter südöstlich liegende Restaurant „Midgardhaus“.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser ist sichergestellt. Eine Erdgashochdruckleitung verläuft entlang des Brahmweges. Versorgungsleitungen für Gas liegen in der Haupt- und Midgardstraße.

Der „Regenwasserkanal“ in der Hauptstraße und im Ringseisweg ist der Wolfsgrubengraben; er ist ein verrohrtes Gewässer 3. Ordnung, zuständig hierfür ist die Gemeinde.

Die Niederschläge der Grundstücke der Midgardstraße, die nicht angeschlossen sind, werden, soweit E-Pläne vorliegen, versickert. Die Einleitung des NW in den See wäre nach Vorlage der eventuell benötigten Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) und der Einleitgenehmigung möglich.

Die Schmutzwasserkanalisation verläuft in der Hauptstraße und in der Midgardstraße. Entlang des Brahmweges verläuft die Leitungstrasse des Hauptsammlers und quert östlich der Fl. Nr. 146/5 durch die öffentliche Grünfläche zum Midgardhaus.

Fl. Nr. 142 leitet sein SW in über den Ringseisweg zum Hauptsammler.

Über Fl. Nr. 145/22 liegen dem Abwasserverband keine Information vor.

Zu den wasserwirtschaftlichen Themen werden umfangreiche Hinweise in die Planung aufgenommen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) sind grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWISTA Starnberg KU.

Brandschutz

Der Brandschutz bzw. die ausreichende Löschwasserversorgung sind Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens. Der Bauwerber hat im bauaufsichtlichen Verfahren die Bereitstellung von Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden (Löschwasserentnahmestellen) im Umkreis von 300 m, um das Baugrundstück nachzuweisen. Derzeit stehen Hydranten entlang der Haupt- und der Midgardstraße bis Haus Nr. 22 für den Grundschutz mit einem Druck von 6,2 – 6,5 bar zur Verfügung (Löschwasserauskunft v. 27.04.2022). Der Abstand der Baulichkeiten von den Hydranten bzw. zum Seeufer beträgt rd. 100 m.

Die Entfernung der Gebäude im Baubereich C von der Erschließungsstraße bis zu den abgewandten Fassaden beträgt mehr als 50 m ist also für die Personenrettung über tragbare Leitern zu groß. Es wird geprüft, ob die Personenrettung vom Brahmweg aus erfolgen kann. Ansonsten muss die Personenrettung bauseits sichergestellt werden. Die Hinweise wurden entsprechend den Anforderungen der Feuerwehr ergänzt.

Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Tutzing sieht es als erforderlich an, zur Erhaltung des Gebietscharakters des Tutzinger Seeuferbereiches die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu steuern. Städtebaulichen Fehlentwicklungen wird durch die Festsetzungen im beabsichtigten Bebauungsplan entgegengetreten. Nach sorgfältiger Analyse und Dokumentation der vorhandenen Qualitäten und unter Wahrung des Bestandes sowie der bisher in diesem Bereich vorhandenen gebietsverträglichen Nutzungen ist der Seeuferbereich im Plangebiet nachhaltig zu entwickeln. Wichtige Kriterien sind dabei die Einbeziehung des Ortsbildes und der Erhalt der prägenden Merkmale des Seeuferbereiches wie Blickbezüge und Sichtachsen, Grünzäsuren, Auflockerung der baulichen Struktur durch Wiesenflächen in den Privatgärten sowie übergeordnete Grünzüge z.B. entlang der Hauptstraße und im Verlauf des Brahmweges und Sicherung öffentlicher Fußwegeverbindungen.

Um die im Rahmenplan Nr. 91 „Seeuferbereich“ festgelegten städtebauliche Zielsetzung zu verfolgen, werden klare planungsrechtliche Vorgaben für dieses landschaftlich sensible Gebiet gemacht. Ein ungeordnetes Aufschaukeln von Baurechten, wie es etwa auf der Grundlage von § 34 BauGB schrittweise möglich wäre, soll auch aus Gründen des Nachbarnschutzes ausgeschlossen werden. Es wird keine generelle Nachverdichtung angestrebt. Die sich aus einer Beurteilung nach § 34 ergebende Verdichtung umfasst nur wenige Grundstücke. Diese zusätzlichen Baurechte sollen sich maßvoll und harmonisch in den vorhandenen Rahmen einfügen. Die städtebauliche Entwicklung soll sich vielmehr an der faktisch vorhandenen Art der Nutzungen und dem Durchschnitt der vorhandenen baulichen Nutzung orientieren. Die bestehende Bebauungstypologie mit villenartigen Solitärgebäuden in großzügigen privaten Grünanlagen und der vorhandenen Gebietscharakter soll planungsrechtlich gesichert und nachhaltig geordnet werden. Dies kann im Einzelfalle eine maßvolle Verdichtung bereits bebauter Bereiche ebenso einschließen, wie die Freihaltung seenaher Grundstücksbereiche bedeuten.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans leistet die Gemeinde Tutzing einen Beitrag zur qualitätsvollen baulich-räumlichen Sicherung und Entwicklung eines äußerst prominenten Bereichs ihres Kernortes.

Die städtebaulichen Ziele sind geländebezogen. Die wichtigsten Ziele werden im Folgenden (Ziel 1 – Ziel 5) ausführlicher beschrieben.

Ziel 1) Wie an der nördlichen Ortseinfahrt (Teilbereich 91.4) wird im Planungsgebiet die Hauptstraße traditionell mit Ausnahme weniger Unterbrechungen von großen durchgrüntem Grundstücken begleitet. Die Zahl der Zufahrten zur Staatsstraße ist auch in diesem Abschnitt beschränkt; die sichtbare Bebauung tritt zurück; Hecken und Vorgärten prägen den östlichen Bereich der Hauptstraße. Zusammen mit den gepflegten privaten Grünanlagen auf der Seeseite der Grundstücke wirkt dieser Straßenabschnitt homogen und freiraumplanerisch gestaltet.

Ein erklärtes städtebauliches Ziel ist der Erhalt des Ortsbildes mit seiner aufgelockerten Grundstücks- und Bebauungsstruktur. Das straßenbegleitende „grüne Band“ soll nach den Unterbrechungen durch die Mischgebiete aus Gründen des Immissionsschutzes, der Biotopvernetzung und der Identitätsstiftenden Gestaltung der Ortszufahrt erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Ziel 2) Entlang der Hauptstraße entstanden insbesondere nach 1950 überwiegend Einfamilienhäuser. Die Zahl der von der Straße aus sichtbare Geschosse beträgt ein bis zwei Geschosse. Ziel ist der weitestgehende Erhalt des Grundstücknetzes und der Grünbestände, der vorhandenen „Körnigkeit“ der Gebäudestruktur und der maximalen Geschossigkeit der Bebauung. Baulückenschließungen und geringfügige Erweiterungen der Geschossflächen sollen nur dort möglich sein, wo eine nicht mehr zeitgemäße bzw. unverhältnismäßig kleine Wohnfläche vorliegt. Eine angemessene Innenverdichtung soll neben einer Baulückenschließung alternativ auch durch Anbauten, Aufstockungen eines Obergeschosses und Ausbau der Dächer möglich werden. Die seit Jahrzehnten gut eingegrüntem Gebäude mit ihren Terrassen und Gartenbereichen stellen in der Summe eine an dieser Stelle erhaltenswerte Struktur dar. Eine Nachverdichtung durch großformatige Volumenänderung des Bestandes mit Entfall des vorhandenen alten Baumbestandes soll wegen der damit einhergehenden Zerstörung der für das Ortsbild wichtigen Grünflächen und Grünbestände ausgeschlossen werden. Ebenso wenig ist eine deutlich ansteigende Verkehrsbelastung durch den Neubau von Mehrfamilienhäusern bzw. Hinterliegergebäuden aufgrund der beschränkten Zufahrtsmöglichkeit auf die Staatsstraße nicht im Sinne der Gemeinde.

Ziel 3) Die vorherrschende optische Wirkung des vom See aus leicht ansteigenden Geländes ist durch eine lockere Baustruktur, d.h. eine historisch gewachsene Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und ihrem umgebenden Grünraum mit wertvollen Grünbeständen geprägt. Die bestehende parkartige Landschaft, mit der für den Starnberger See Raum typischen Villenbebauung soll, auch für die Zukunft in diesem Ortsteil erhalten bleiben und als eines seiner prägenden Merkmale baurechtlich gesichert werden. Unverhältnismäßige Höhenentwicklung über dem bestehenden Gelände, Abgrabungen zur Freilegung und Belichtung des Untergeschosses und parallel zu Seeufer verlaufende, langgestreckte abriegelnde Bauungen sollen daher ausgeschlossen werden.

Ziel 4) Des Weiteren soll die Bauleitplanung sicherstellen, dass die Begrenzung der Baufluchten zum südöstlich angrenzenden Landschaftsraum des Seeuferbereichs, sowie der Erhalt und die Entwicklung der senkrecht zum Seeufer laufenden Grünstruktur mit einem puffernden, Abstand erzeugenden Gehölzvolumen zwischen den einzelnen Baukörpern, erhalten werden. Die den Villen vorgelagerten großen Grünflächen sollen nicht bebaut werden und sollen in ihrer Eigenart erhalten werden. Neben dem zusammenhängenden grünen Bereich auf den Fl. Nrn. 145/18, 145/23, und 145/30 betrifft das die im Flächennutzungsplan als sonstige Grünflächen dargestellten Flächen, die zu einem ökologisch wertvollen Grünraum zusammengefasst werden. Durch seine Lage in diesen Grünflächen ist auch das Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 146/5 betroffen, das zwar erhalten werden kann, aber nicht weiterentwickelt werden soll.

Ziel 5) Die parkartig begrünten Villengrundstücke bilden den Ortsrand nach Südosten sowie den Rahmen für die öffentliche Naherholungszone am Seeufer mit Erholungseinrichtungen entlang des Brahmsweges. Sie grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Planungsziel der Gemeinde ist in diesem für Landschaft, Ökologie und Erholungsnutzung wichtigen und sensiblen Bereich mit Fernwirkung neben dem Erhalt der Grundstücks- und Bebauungsstruktur, die für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen parkartigen Grünstrukturen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Erholungssuchende auf dem Uferweg und den gemeindlichen Freiflächen an der Uferzone, Wassersportler sowie die zahlreichen Fahrgäste auf den Schiffen der Starnberger Schifffahrtsflotte haben Sicht auf die Grundstücke entlang der Hügelkante im Planungsgebiet. Sichtbeziehungen zwischen Grundstücken und See sind zu berücksichtigen.

Das Zusammenwirken von privaten Grünflächen mit den Flächen des Landschaftsschutzgebietes hat zum Ziel, die Vielfalt und hohe Qualität der Landschaft zu erhalten und weiterhin erlebbar zu machen. Abschottende mauerartige Einfriedungen entlang des Brahmsweges sollen nach Möglichkeit aufgelockert und naturnaher gestaltet werden.



Beispiele für die abschottenden Hecken entlang des Brahmsweges.

Erläuterung des Entwurfes und Begründung der Festsetzungen

Aus den vorgenannten Zielvorstellungen leiten sich Ausweisungen zum Erhalt und zu einer nur maßvollen Entwicklung des Baubestandes ab. Bestehendes Baurecht soll durch restriktive Ausweisung von Bau- und Erweiterungsflächen berücksichtigt werden. Nordöstlich des Ringseisweges wird die Tiefe des Baulandes größer, was dazu geführt hat, dass teilweise eine zweite südöstliche Bauzeile auf Hammergrundstücken entstanden ist. Diese Entwicklung wird unter Erhalt der tiefer liegenden Grünzone aufgegriffen, obwohl die erforderlichen langen Zufahrten als Fehlentwicklung einzuschätzen sind.

Die Gemeinde Tutzing entschied sich, auf Fl. 145/22 anstelle einer Bestandserweiterung, die Möglichkeit eines neuen Baufensters mit Erschließungsmöglichkeit über den Ringseisweg zuzulassen. Die im Bereich C bereits bestehende zweite Bauzeile könnte damit bis hierher - unter Einbeziehung der Fl. Nr. 145/4 - ihre Fortsetzung finden. Die Erschließung der Neubaufläche auf Fl. Nr. 145/4 sollte möglichst über die vorhandene Zufahrt zur Hauptstraße erfolgen. Ähnliches gilt für die Fl. Nr. 145/14, für die eine positive beschiedene, aber inzwischen verfallene Bauvoranfrage vorliegt.

Unter den Prämissen des Zieles Nr. 3 wird ein früherer Antrag auf Vorbescheid auf den Fl. Nr. 145/18 als kritisch beurteilt, eine dritte, mittlere Bauzeile (unter Einbeziehung der Fl. Nr. 145/30) einzufügen. Dadurch würden verhältnismäßig kleine Grundstücke mit langen neuen Zufahrten entstehen, und der Charakter einer lockeren durchgrünten Villenstruktur verloren gehen. Der städtebauliche Entwurf fasst diese zusammenhängende Gartenfläche als private Grünfläche „Park“ mit der seewärts liegenden Parkfläche zusammen, um diese Fläche von Bebauung freizuhalten und die Grünbestände zu schützen.

Das Haus Midgardstraße Nr. 22 auf Fl. Nr. 146/5 – nordöstlich des Brahmsweges – liegt im Grünzug der „Sonstigen Grünflächen“ des Flächennutzungsplanes und im Landschaftsschutzgebiet. Das Gebäude in seinen genehmigten Ausmaßen wird entsprechend so festgesetzt. Grundsätzlich ist eine Ausweisung von weitergehendem Baurecht aufgrund der Lage in den geschützten Bereichen nicht beabsichtigt.

Das kleine Gebäude Midgardstraße 10 auf Fl. Nr. 145/15 ist als Wohnung für einen Angestellten mit angebauter Garage genehmigt. Da die Nordfassade an der nördlichen Grundstücksgrenze anliegt, wird hier eine Baulinie angeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass privatrechtliche Vereinbarungen bezgl. Abstandsflächen und Fensterrecht bestehen.



3D-Ansicht des Planungsgebietes mit der Bestandsbebauung (Quelle BayernAtlas)

Deutlich erkennbar ist das große Baudenkmal „Villa Stolberg“ am linken Bildrand und der heterogene, individuell gestaltete Baubestand mit den großen, zum See gerichteten Gartenflächen, an die sich die öffentlichen Grünflächen der Seepromenade anschließen.

Der aus möglichen Varianten gewählte städtebauliche Entwurf sieht unter Erhalt der vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestruktur eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit des Bestandes und eine Schließung der Baulücken in der „zweiten Reihe“ am See vor.



3D-Ansicht des Planungsgebietes mit den baulichen Ergänzungen



Ausschnitt

Fl. Nrn.145/22 und 145/4



Fl. Nrn.145/14 und 145/18

Art der Nutzung, Bauweise und bauliche Gestaltung

Zur Sicherung des Strukturerhalts, um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken und zum Nachbarschutz werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung, der baulichen Gestaltung sowie weitere gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aufgrund der bewegten Topografie des vorhandenen Geländes werden die Festsetzungen geländebezogen getroffen.

Die Art der baulichen Nutzung auf den Grundstücken wird entsprechend der städtebaulich erwünschten und verträglichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen erhaltenswerten Wohnnutzung, eines Fitness-Studio und einer genehmigten Kindertagesstätte und entsprechend der Lage an den Verkehrsflächen und Freizeitbereichen als gegliedertes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan und aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurden Teile der Grundstücke als private Grünfläche „Park“ festgesetzt und damit aus dem Bauland ausgeschieden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Das betrifft Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die an dieser Stelle städtebaulich und wegen der damit möglicherweise einhergehenden zusätzlichen Emissionen und des möglicherweise steigenden Verkehrsaufkommens hier verfehlt wären. Aus diesen Gründen werden auch die gem. § 4 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen in der Umgebung ausreichend Flächen zur Verfügung.

Auf Fl. Nr. 146/5 wird eine kleine Baufläche als allgemeines Wohngebiet WA 3 mit dem Bestandsgebäude festgesetzt. Die Baufläche dient der Sicherung der Erschließungsflächen und Terrassen, die in der Grünfläche „Park“ nicht zulässig wären.

Mobilfunkantennen sind als Nebenanlagen im Planungsgebiet mit seinem sensiblen Orts- und Landschaftsbild und den öffentliche Grün- und Freizeitflächen nicht zulässig. Diese Einrichtungen sind an anderer Stelle im Ortsgebiet sinnvoller und möglich.

Die Bauräume werden gemäß Ziel 2 zum Erhalt bzw. der Neuordnung der bestehenden Gebäudestruktur eng gefasst. Da wo aus städtebaulichen Gründen die Baufenster Bestandsgebäude nicht vollständig abdecken, genießen die heute bestehenden Gebäude Bestandsschutz, der das Recht gewährleistet, das jeweilige Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit – im Einklang mit dem damals geltenden materiellen Recht oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung – errichtet oder geändert wurde. Wenn Bauräume Bestandsgebäude erfassen, die im Kronenbereich von Bäumen liegen, wird davon ausgegangen, dass der Wurzelhorizont dieser Bäume sich entsprechend angepasst hat. Bei Um- oder Neubauten [sind die Hinweise des Landratsamts Starnberg zum Baumschutz auf Baustellen \(Stand 4/2022\) zu beachten und einzuhalten](#).

Entlang der Hauptstraße wird ein Mindestabstand der Baufenster für Hauptgebäude von 15 m zur Straßenfläche angestrebt. Dies ist dem Ortsbild und Landschaftsbild wie auch dem Immissionsschutz geschuldet. ~~Der in dieser Zone liegende erdgeschossige Anbau von Haus Nr. 92 auf Fl. Nr. 145/22 sollte bei einer Neubebauung zurückbleiben. Für das in letzter Zeit ausgebaute Gebäude auf Fl. Nr. 145/28 kann dieses Planungsziel des Mindestabstandes von der Hauptstraße auch wegen der geringen Grundstücksbreite leider wohl nicht mehr erreicht werden.~~

An der Midgardstraße werden die Flächen für Bestandserweiterungen oder neue Gebäude sinnvollerweise in erschließungsnahen Baufenstern angeordnet. Ziel ist es, keine neue dritte Bauzeile im Gartenbereich der Fl. Nrn. 145/18 und 145/30 zu etablieren. Dies würde der Struktur der organischen Siedlungsentwicklung widersprechen. Mit diesem Ziel soll eine weitere Versiegelung und Verkehrserschließung in die Tiefe verhindert und der wertvolle zusammenhängende Grünraum, der in seinem Charakter einem privaten Grün „Park“ entspricht, erhalten werden. Eine Verdichtung durch eine „mittleren“ Bauzeile würde auch das Orts- und Landschaftsbild nachteilig verändern, da eine hier untypische enge Staffelung der Dächer seewärts in Erscheinung treten würde.

Zur Midgardstraße wird eine „Vorgartenzone“ von 5 m angesetzt, Hauptgebäude sollten hier zurücktreten. Der in dieser Zone liegende Anbau an Haus Nr. 14 sollte bei einer Neubebauung zurückbleiben.

Zur privaten Grünfläche „Park“ wird jeweils nach Südosten ein Abstand der Gebäude von 5 m angestrebt. Dieser Abstand wird lediglich auf Fl. Nr. 145/27 von Teilen einer Schwimmhalle und auf Fl. Nr. 145/15 von einem Vorbau unterschritten. Bei einer Neubebauung sollte dieser zurückbleiben. Der Flachdachbau auf Fl. Nr. 145/17 hält mit seinem Vorbau die Mindestabstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht ein. Es wird von privatrechtlichen Vereinbarungen ausgegangen. Auch hier sollte bei einer Neubebauung der Baukörper etwas zurückbleiben.

Es werden da, wo der Altbestand es erfordert, Fassaden gekennzeichnet, an denen die Abstandsflächen durch den Bebauungsplan auf $H = 0,4$ und an denen die Abstandsflächenverkürzung an der Grundstücksgrenze endet; Das betrifft die Fl. Nrn. 142 und 145/28. Das als Kleinstwohnung für Gärtner ausgebauten Nebengebäude auf der Fl. Nr. 145/15 grenzt direkt an die Grundstücksgrenze. Hier wird eine Baulinie angeordnet. Es wird von privatrechtlichen Vereinbarungen ausgegangen. Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

Für Terrassen, Balkone, Kellerabgänge und Unterbauungen wurden teilweise eigene Baugrenzen festgesetzt, um die Baufenster für Hauptgebäude auf adäquate Weise einschränken zu können. Die hierfür verwendeten Planzeichen wurden auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 PlanZVO sinngemäß entwickelt.

Entlang der Hauptstraße wird ein zusammenhängender 10 m breiter straßenbegleitender Streifen der Grundstücke als „Zu begrünende Fläche der Baugrundstücke östlich der Hauptstraße“ mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Hier sind ~~keine neue, die vorhandenen Zuwegungen zum Hauptgebäude und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und jeweils ein kleines Nebengebäude (z.B. für Müll oder Fahrräder) je Grundstück zugelassen sind erlaubt~~. Der in der Kartengrundlage als Nebenanlagen dargestellte Bestand und die Zufahrten haben Bestandschutz. Damit soll gemäß Ziel 1) das Orts- und Landschaftsbild und die Ökologie des „Grünen Bandes“ entlang der Ortszufahrt erhalten bzw. ausgebaut werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Grünbestände sich mit Ihren Wurzel- und Kronenbereichen den Baubeständen angepasst haben. Bei Um- oder Neubauten sollen die Grünbestände eingemessen und ihr Erhalt durch Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt werden.

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und mit der zentralen Gartenzone zusammengefasste private Grünfläche "Park" darf mit Ausnahme eines untergeordneten kleinen Garten- oder Gewächshauses je Grundstück nicht bebaut werden.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zielen darauf ab, durch Material- und Farbbeschränkungen, durch Regelung der Dachgestaltung den vorhandenen ruhigen Rahmen einer villenartigen Bauweise weiterzuführen und dienen dem Schutz des Ort- und Landschaftsbildes. Die Regelungen für Einfriedungen sind aus der Ortsbausatzung der Gemeinde Tutzing abgeleitet.

Es werden gem. Ziel 2) unter Beachtung der vorhandenen Baustruktur und Typologie generell Einzelgebäude mit geneigten Dächern zugelassen. Die „Villa Stolberg“, obwohl auf zwei Grundstücken liegend, wird wegen grenzübergreifender Nutzung, Gestaltung und Freiflächen als Einzelhaus interpretiert.

Die vorhandenen Dächer können fortgeführt werden. Für die Bebauung auf der Baufläche WA 4 werden, wie bereits auf Fl. Nr. 145/17 vorhanden, auch Flachdächer zugelassen. Dadurch können die seewärts gelegenen Gebäude bei Entfall eines Giebelfeldes im Erscheinungsbild zurückhaltender gestaltet werden. Auch die Blickbeziehung vom und zum Bereich WA 2 würde weniger einschränkt.

Obwohl im Planungsgebiet bisher nur vereinzelt ausgebaute Dächer vorhanden sind, soll gem. Ziel 2) eine Nutzung dieser Flächenreserven ermöglicht werden, v.a. um keinen Anreiz für Abbruch und größeren Neubau zu geben. Planungsziel der Gemeinde ist der Erhalt der vorherrschenden städtebaulichen Struktur, der Gestaltung und des

vorhandenen Gebietscharakters unter Ausschluss eines dritten Vollgeschosses, bzw. Ausschlusses einer dreigeschossigen Ansicht.

Zur Belichtung und besseren Nutzbarkeit des Dachraumes werden Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Firstbelichtungen und Zwerch- / Quergiebel in definierten Maßen zugelassen. Die zulässige Wandhöhe wird für diese Bauteile um 2,5 m erhöht. Gestaltauflagen sollen eine harmonisch ausgewogene Dachform unterstützen und Dachaufbauten optisch in den Hintergrund treten lassen.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur an den Dach- und Gebäudeflächen zulässig. Sie haben sich in diese Flächen zu integrieren und sind zum Schutz vor Blendung der Nachbarn oder von Verkehrsteilnehmern nur in nicht-spiegelnder Ausführung zulässig. Außerdem ist dies dem Schutz dieses weithin sichtbaren Orts- und Landschaftsbildes geschuldet.

Als Farbe der Fassadenanstriche ist, wie im Bestand ausschließlich vorhanden, nur Weiß in farblichen Abtönungen zulässig.

Da der Baubestand bereits sehr heterogen und individuell gestaltet ist, werden die Festsetzungen zur Gestaltung für den Erhalt des Quartierscharakters als ausreichend erachtet.

Die Höhe der Einfriedungen mit 1,50 m ist ortsüblich und richtet sich nach dem Bestand. Mit Ausnahme an der Hauptstraße sind Schlupfmöglichkeiten für kleine Wildtiere wie Igel, Kröten usw. freizuhalten.

Werbeanlagen und Informationsflächen sollen den ruhigen Charakter des Wohngebietes nicht stören und den Straßenverkehr nicht ablenken; sie werden daher eingeschränkt und bedürfen einer Genehmigung. Die sehr auffällig gestaltete und beleuchtete Werbetafel des Fitnesscenters hat Bestandsschutz.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird aus dem Bestand entwickelt. Städtebauliche Missstände sind nicht zu erkennen. Die bisherigen Strukturen sollen unter Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes nur maßvoll weiterentwickelt werden.

Das sehr heterogene Grundstücksnetz mit den sehr unterschiedlichen Baukörpern macht eine differenzierte Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, welches grundstücksbezogen den einzelnen Bauräumen zugeordnet wird. Neben der baulichen Ausnutzung stellt die Körnung der Baustruktur ein zu beachtendes Kriterium dar. Untypische „Ausreisser“ nach oben, wie die beiden Baudenkmäler und das Gebäude auf der sehr kleinen Fl. Nr. 145/28, werden als nicht maßstabsgebend beurteilt.

Bei sehr großen vorhandene Grundflächen und sehr hohen Ausnutzungsziffern GRZ wird die zulässige Grundfläche GR bestandsgerecht festgesetzt. Geringe Grundflächen bei niedriger Ausnutzungsziffer werden so erweitert, dass ein mittleres Maß der Nutzung und ein der Lage angemessenes großzügiges Gebäudevolumen **oder ein weiterer Baukörper ermöglicht werden.**

Die zusätzliche gesonderte Grundfläche GRg umfasst Bauteile am Gebäude wie Terrassen Balkone und Kellerabgänge. Sie wird ebenfalls aus dem Bestand entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung wird das Gesamtmaß der Grundfläche, ermittelt und festgesetzt auf der Grundlage von § 16 Abs. 3 Nr.1 und § 19 Abs.2, als Summenmaß, bestehend aus zwei Teilflächen (GR und GRg), dargestellt.

Die aus den Festsetzungen ermittelte GRZ (GR und GRg) bleibt **mit 0,26, bezogen auf die Bauflächen (Grundstücksteile innerhalb der Baugebiete W 1 – W 4), und** mit 0,17, bezogen auf die Flurstücke weit unter dem städtebaulichen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO und bleibt so im Rahmen der zu erhaltenden aufgelockerten Bebauung.

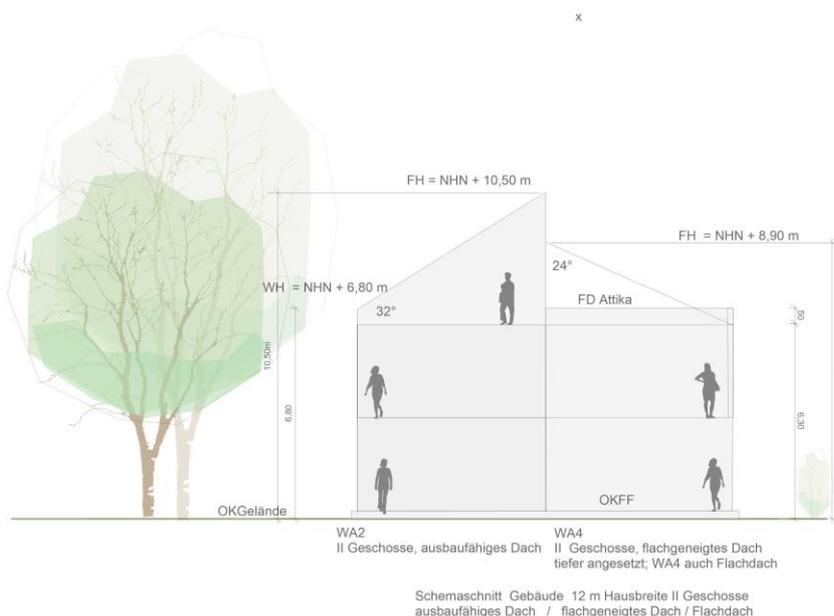
Die weitere gesonderte Grundfläche GRv umfasst die nach § 19 Abs 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen baulicher Anlagen, die nicht am Haus anschließen, wie Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege > 1,5 Breite, dazu Tiefgaragen, Unterbauungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO. Diese gesonderte vornehmlich „verkehrlich“ und zur Erschließung genutzten Flächen sind bei den meisten Grundstücken im Planungsgebiet aus verschiedenen Gründen sehr umfangreich. Sie werden daher ebenfalls ermittelt und ihr maximales Maß festgesetzt (§ 16 Abs. 5 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO Abs. 4 Satz 1 zusammengefassten Flächen (GRv) erscheinen in dieser Höhe unbedenklich, da die - zum Teil bereits bestehenden- Erschließungsflächen versickerungsoffen ausgebildet werden müssen, und große Teile der Grundstücke als zu begründende Flächen, Trenngrün und Private Grünflächen festgesetzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausgelöst werden.

Die Gesamtsumme gebildet aus GR + GRg und GRv erreicht im Planungsgebiet eine durchschnittliche GRZ von ~~0,55~~ **0,34** und bleibt so unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 0,4. ~~der Kappungsgrenze von GRZ 0,8~~ Da das Baugrundstück auf Fl. Nr. 146/5 entsprechend der bestehenden Nutzung aus der privaten Grünfläche ausgeschieden wurde, ergibt der Summenwert hier logischerweise eine GRZ von 0,94. Dies erscheint angesichts des überwiegenden Anteils an verbleibender Grünfläche des Buchgrundstücks vertretbar, und ist einer zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks geschuldet.

Entsprechend §16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen als Wandhöhe WH und Firsthöhe FH in m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Zum eindeutigen Bezug wird in Klammern die Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) angegeben. Der zugehörige Bezugspunkt des Geländes wurde exakt vermessen. Die Wandhöhe wird so gewählt, dass zwei Geschosse ausgebildet werden können. Zusammen mit einem zulässigen Dachausbau kann bei bisher niedrigen Gebäuden unter Erhalt des Bestandes evtl. ein Abriss verhindert und damit „graue Energie“ eingespart werden. Für Dachaufbauten wird eine Erhöhung der Wandhöhe zugelassen, um ausreichend Stehhöhe vor den Dachfenstern zu gewährleisten.

Im Baugebiet WA 1 werden für die beiden Baudenkmäler die bestehende Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Auf Fl. Nr. 140 wird wie im Baugebiet WA 2 eine maximale Wandhöhe WH entsprechend 6,8 m und eine maximale Firsthöhe FH entsprechend 10,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt (s. linke Seite des untenstehenden Schemaschnittes). Damit lassen sich bei üblichen Hausbreiten über einem Antritt von rd. 20 cm zwei Geschosse und ein ausbaubares Dach mit Dachbelichtungen gestalten. Zur Hauptstraße werden diese Baukörper durch die Gehölze abgeschirmt, die in der zu begrünende Zone festgesetzt werden.



Die festgesetzten Volumina ermöglichen eine individuelle, großzügige Gestaltung der Grundrisse und Dachformen und auch die Möglichkeit, die zulässigen zwei Wohneinheiten unterzubringen.

Im Baubereich WA 4 wird eine maximale Wandhöhe WH entsprechend 6,3 m und eine maximale Firsthöhe FH entsprechend 8,9 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt (s. rechte Seite des Schemaschnittes). Für die zulässigen Flachdächer im Gebiet WA 4 wird eine Wandhöhe mit 6,8 m, für den Bestand auf Fl. Nr. 145/17 von 7,0 m, zugelassen. Damit lassen sich bei üblichen Hausbreiten zwei Geschosse, aber kein zusätzliches ausbaufähiges Dach gestalten. Diese etwas geringeren Höhen sind den zu beachtenden Sichtbeziehungen von und zum See, geschuldet. Für die einzelne jeweils hier zulässige Wohneinheit ist eine individuelle, großzügige Gestaltung der Grundrisse und Dachformen möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Dienstbarkeiten insbes. zur Freihaltung von Sichtfeldern vorhanden sein, die baubeschränkend wirken könnten.

Aus Gründen des Nachbarschutzes (Einblicknahme, Lärmemissionen) wird die Nutzung der Flachdächer zum dauerhaften Aufenthalt, wie z.B. als Dachterrassen, nicht zugelassen.

Das vorhandene Gelände im Umgriff des Bebauungsplans fällt von der Hauptstraße zum See um rd. 5 m unregelmäßig steil ab. Dabei ergeben sich von Grundstück zu Grundstück variierende Höhenunterschiede, die im Bestand nur vereinzelt zu unterschiedlicher Ausformung der Untergeschosse geführt haben. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen lassen jedoch grundsätzlich den Ausschluss eines Vollgeschosses im Untergeschoss erkennen. Die Darstellung der Höhenlinien in der Planzeichnung soll die Modellierung des Geländes abbilden, sind aber für die exakte Bestimmung der Höhenlage nur bedingt geeignet. Das Gelände wurde im Verlauf des Verfahrens im Bereich der Räume vermessen, um die Höhenlage der Baukörper genauer bestimmen zu können.

Durch das Verbot der Abgrabung über 0,3 m und insb. dem Ausschluss von weitergehenden Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses und von größeren Lichtschächten soll eine unkontrollierte bauliche Nutzung der Untergeschosse und eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden. Hangseitige Aufschüttungen der Terrassen am Erdgeschoss sind auch über das zulässige Maß von 0,3 m hinaus zulässig, soweit diese unter einem Winkel von maximal 45 ° aus dem bestehenden Gelände landschaftsgärtnerisch an modelliert werden. Damit sollen unnatürlich wirkende Geländegestaltungen ausgeschlossen werden.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Bestehendes Baurecht soll erhalten bleiben.

In den Wohngebieten WA 1, 2 und 3 wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten, im Wohngebiet WA 4 auf eine Wohneinheit beschränkt. Dadurch sollen nicht zuletzt einer Verdichtung mit erhöhtem Stellplatzbedarf und einer größeren Verkehrsbelastung sowie einer damit einhergehenden größeren Veränderung der Freiflächen entgegengewirkt werden, die in diesem gestalterisch und ökologisch sensiblen Ortsbereich städtebaulich unerwünscht sind. Einer übermäßigen Erhöhung der Einwohnergleichwerte steht auch die Kapazitätsgrenze der Ringkanalisation entgegen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird über die zu erwartenden gesetzlichen Regelungen hinaus eine ökologische, nachhaltige Bauweise empfohlen. Im Sinne der Energieeinsparung kann eine kompakte Bauform sowie der Einsatz von hochwertigen, wärmedämmender Baumaterialien einschließlich der Fenster helfen, die Gesamtbilanz der Klimaveränderungen zu verbessern. Der Einsatz von umweltverträglichen, nachhaltigen und wenn möglich regionalen Baustoffen wird empfohlen. Es sollten größtenteils nur Materialien verwendet werden, die mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können, sowie umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können. Die Festsetzung von nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten soll zur Wertschätzung der vorhandenen Bausubstanz als Ressource beitragen.

Eingriffsregelung, grünordnerische Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die im Planungsgebiet liegenden Bauflächen sind bereits fast vollständig bebaut und das nach § 34 bestehende Bau-recht wird nicht wesentlich erhöht. Daher wird ein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung für nicht erforderlich gehalten. Es werden für große Teile der Grundstücke grünordnerische Maßnahmen wie Bauverbote, versickerungs-offene Verkehrsflächen, Pflanzgebote, Grünflächen und gestalterische Auflagen zum Schutz des Orts- und Land-schaftsbildes festgesetzt.

2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens, von Flora und Fauna, der ökologischen Leistungsfähigkeit des Gebietes und dem Erhalt und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Erhaltung und der Schutz von gebietsprägenden Laubbäumen, Gehölzgruppen und Baumgruppen soll das charakteristische Ortsbild am Seeufer bewahren. Die Bäume gliedern die bebauten Bereiche und tragen zur Einbindung der bebauten Grundstücke in die umgebende Landschaft bei. Der Baum- und Gehölzbestand verbessert das lokale Kleinklima, trägt zur Luftreinigung und Temperaturabsenkung bei. Zudem bilden die Bäume ein Habitat für zahlreiche Vogelarten, Insekten und Fledermäuse.

Gliedernde Grünachsen zwischen den Grundstücken mit lockerer Bepflanzung mit Gehölzen aus der Artenliste tragen dazu bei, die Bebauung maßstäblich zu gliedern und die Reihung der Gebäude entlang der Hauptstraße und an der Midgardstraße zu unterbrechen. Die zwischen den Häusern liegenden Grünachsen stellen Kaltluft- und Frischluft-schneisen dar. Die Gliederung durch Gehölzstreifen, die hangabwärts von West nach Ost verlaufen und häufig auch Wasserrinnen beherbergen, gehört zu den ortstypischen Besonderheiten in der Gemeinde Tutzing.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Nutzung „Park“ auf den Grundstücken wird aus den Zielen des Land-schafts- und Flächennutzungsplans abgeleitet und um die großen Gartenflächen der Fl. Nrn. 145/18, 145/ 30 und 145/23 erweitert. Es gilt ein gegliedertes Grünsystem zu erhalten und zu entwickeln, das die Eigenart der Landschaft betont. Um diesen planerischen Vorgaben Rechnung zu tragen, sind die ausgewiesenen Grünflächen von Bebauung mit Ausnahme von wenigen untergeordneten Gartenhäuschen und Gewächshäusern freizuhalten. Größere Auf-schüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Der Gehölz- und Baumbestand ist zu pflegen und zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Durch den Schutz dieser Flächen soll der landschaftsverträgliche Übergang des Siedlungs-bereiches zum Landschaftsschutzgebiet bewahrt bleiben.

Innerhalb der straßenbegleitenden, zu begrünenden Flächen auf privatem Grund bleiben die bestehenden Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig. Weitere Versiegelungen und insbesondere Überbauungen sollen vermieden werden. Alle, nicht der flächensparenden Erschließung dienenden Bereiche, sollen begrünt werden. Einfriedungen können in dem Grünstreifen untergebracht werden. Der Erhalt bzw. die Nachpflanzung von Bäumen sollen städte-baulich den Charakter der Ortsdurchfahrt von Tutzing erhalten und dienen der linearen Biotopvernetzung.

Die Artenlisten für Heckengehölzen unter den Festsetzungen und die Artenliste für Gehölze unter den Hinweisen sind erforderlich, da die privaten und öffentlichen Grünflächen Teil des Landschaftsbildes am Seeufer des Starnberger Sees sind. Die Verwendung von heimischen Gehölzen ermöglicht die Einbindung der Gartenflächen in das übergeordnete Landschaftsbild. Dem Bedürfnis nach Sichtschutz der Bewohner wird durch die Möglichkeit, bis zu 20 % immergrüne Gehölze wie Eiben, hochstämmige Kiefern oder immergrüne Laubgehölze beizumengen Rechnung getragen. Koniferenhecken und Koniferengruppen sind mit dem Charakter der Seeufervegetation nicht verträglich und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Bei Neubauten soll die Heckenbepflanzung bestehender Thujenhecken aufgelockert und mit regionaltypischen Arten umgebaut werden.

Die Festsetzungen zum Vogelschutz und zur Beleuchtung ergeben sich aus der Nähe zum FFH – und Ramsargebiet Starnberger See.

Die Begrenzung der Einfriedungshöhe ~~mit der Ausnahme im hängigen Gelände einen Mittelwert anzusetzen~~, ist ortsüblich und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Für Kleintiere sollen, falls Sockel ausgebildet werden, ausreichend Durchschlupfmöglichkeiten vorgesehen werden. Die bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Einfriedungselemente, haben Bestandsschutz.

Durch die Begrenzung der Abgrabungen und Aufschüttungen auf 0,3 m Höhe, soll das bestehende Gelände gesichert werden. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses und Lichtgräben zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

Öffentliche und private Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße, Ringseisweg, Midgardstraße und Brahmsweg) sind von den Festsetzungen ausgenommen. Eine Veränderung unter Inanspruchnahme von Privatgrundstücken erscheint nicht erforderlich.

Die Zufahrten zur Hauptstraße (Staatsstraße) erfolgten aus Gründen des fließenden Verkehrs bisher möglichst über die einmündenden Straßen. Bei Grundstücksteilungen werden neue Zufahrten nicht gänzlich ausgeschlossen, nach Möglichkeit sollten aber die bestehenden Zufahrten gemeinsam genutzt werden. Eine Breite von mind. 6 m ermöglicht eine erforderliche Haltesicht in die Straßenfläche. Diese Zufahrtsbreite erlaubt auch ein kurzes Halten für Anlieferung. Auf dem Grundstück muss eine Wendemöglichkeit vorhanden sein, um ein Rückwärtsfahren in die Hauptstraße auszuschließen. Um ein sicheres Einfahren in die Hauptstraße zu gewährleisten, sind auf den Privatgrundstücken **Sichtfelder** (Sichtdreiecke) von mindestens von 3 m / 47 m von Sichthindernissen freizuhalten.

Stellplätze und Garagen

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV i. d. F. v. 30. Nov. 1993, geändert am 23. Dez. 2024) erforderlichen Stellplätze, **zusätzlichen Stellplätze**, Carports und Garagen oder Tiefgaragen sind auf dem Grundstück unterzubringen. Sie sind auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, nicht aber auf der zu begründenden Fläche der Baugrundstücke östlich der Hauptstraße und der Privaten Grünfläche „Park“. Bestehende genehmigte Anlagen auf diesen Flächen sind weiterhin zulässig. Die Anlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten; eine direkte Zufahrt auf einzelne Stellplätze von der Hauptstraße aus ist unzulässig. Ab vier erforderlichen Stellplätzen je Grundstück sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Besucherstellplätze auf den Fl. Nr. 145/14 und 145/28 sind von der Tiefgaragenpflicht ausgenommen. Diese sollten aber mit Bäumen überstellt werden. Eine genaue Lage der Garagen und Stellplätze soll auf den großen Grundstücken mit ihren Grünbeständen nicht festgelegt werden, um eine individuelle Gestaltung zusammen mit dem Haupthaus und die Einpassung in die Topographie zu ermöglichen. Auch die Lage der Tiefgaragen wird nicht vorgeschrieben, da hier situationsbezogen individuell geplant werden muss. Eine Tiefgarage ist zulässig, wenn die wasserrechtlichen Belange entsprechend berücksichtigt werden und durch eine Fließweganalyse für Starkniederschläge Gefahren für den Planungsbereich aufgrund Hang- und Schicht- bzw. wild abfließendes Wasser ausgeschlossen werden. Für Rampenbauwerke werden Festsetzungen zum Emissionsschutz der Nachbarn getroffen. Tiefgaragenlifte sind insb. bei erschwerten Verhältnissen zur Anordnung der Tiefgaragenrampe sind zulässig.

Stellplatzflächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (z.B. Rasensteine, offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke).

Für jede Wohnung sind auf dem Grundstück ausreichende Flächen für Fahrradstellplätze vorzusehen. Der Platzbedarf für die wachsende Anzahl von Transportfahrrädern, E-Bikes und Fahrradanhängern ist in der Planung von Neu- und

Umbauten entsprechend zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet sind maximal zwei Wohneinheiten, bzw. eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Stellplätze überall auf den großen Grundstücken unterbringen lassen, ohne dass dafür Flächen ausgewiesen werden müssten.

Sonstige Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Neue Baufenster werden nur entsprechend bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB ausgewiesen. Eine signifikante Erhöhung des Baurechts und ein höherer Versiegelungsgrad sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Straßenraum der Hauptstraße und im Ringseisweg verlaufen Regenwasserkanäle. In der Midgardstraße wird versickert. Die Einleitung des NW in den See nach Vorlage der eventuell benötigten Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) und der Einleitgenehmigung wäre möglich. Für Neubauten sind bei Anschluss an den Niederschlagswasserkanal Retentionsvolumina zu schaffen, um das Abfließen des Regenwassers zu verzögern.

Die Schmutzwasserentsorgung gilt mit Ausnahme von Fl. Nr. 145/22, für das keine Information vorliegen, als gesichert. Bei Umbauten oder Neubauten ist ähnlich wie für Fl. Nr. 142 eine Einleitung über den Ringseisweg in die Hauptstraße technisch möglich.

Unter den Hinweisen wurden Auszüge aus der Abwassersatzung des Abwasserverbands Starnberger See und weitere Wasserwirtschaftliche Hinweise aufgeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Firma AWISTA Starnberg KU. Die Aufstellflächen auch für die Gebäude in zweiter Reihe liegen an der öffentlichen Straßenfläche.

Feuerwehr

Die Zufahrtmöglichkeiten der Feuerwehr zu den Gebäuden in zweiter Reihe, die z.T. nur über schmale Privatwege erschlossen sind, ist nicht, ggf. jedoch über den Brahmweg möglich. Die Löschwasserversorgung kann als gesichert gelten. Die üblichen Bedingungen der Feuerwehr für Personenrettung ist bei den zweigeschossigen Gebäuden auf den Hammer- bzw. den Hinterliegergrundstücken kaum möglich, da die Entfernung der kritischen Fassaden mehr als 50 m beträgt. Hier sind evtl. bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Immissionsschutz

Entlang der Hauptstraße ist mit einem erhöhten Verkehrslärmpegel zu rechnen.

Die rd. 20 m vom Fahrbahnrand entfernten Bauräume (Ausnahme 10 m auf Fl. Nr. 145/28) verfügen meistens über abgewandte Fassaden. Es wird davon ausgegangen, dass passiver Lärmschutz durch Grundrissgestaltung, bzw. wo nicht möglich, Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Dachkonstruktion ausreichen. Die Garten- und Terrassenflächen liegen auf der lärmabgewandten Seite. Bei Neubauten ist der Schallschutz durch eine schalltechnische Untersuchung im Bauvollzug nachzuweisen. Um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, wird die [Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 empfohlen](#). Durch die festgesetzte Eingrünung sollen Staub und Immissionen gemildert werden. Auch von den Erholungsflächen der Brahmspromenade gehen Lärmemissionen aus. Hier sind evtl. ordnungsrechtliche Beschränkungen vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Fläche des Landschaftsschutzgebietes „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ wurden ebenso wie die 60m-Linie zum Seeufer und das Ramsar-Gebiet 4 ID 1881 „Starnberger See mit Uferbereich“ dargestellt.

Der Starnberger See mit Uferbereich ist ein überaus wichtiges Glied in der weitgespannten Kette von Gewässern, auf die Wasservögel auf ihrem alljährlichen Zug aus den Brutgebieten im hohen Norden in ihre Winterquartiere in Mitteleuropa – und zurück – angewiesen sind.

Wegen ihrer aktuellen Bedeutung unter den zu erwartenden klimatischen Veränderungen wird die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes AV Starnberg bezüglich Retentionsräumen für Niederschlagswasser zitiert.

Bauantrag

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen dieser Satzung beizufügen und zusammen mit den Bauanträgen der Gemeinde zur Zustimmung und dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

Verwirklichung der Planung

Die Planung kann auf den Einzelbaugrundstücken verwirklicht werden. Grundabtretungen für die Gemeinde Tutzing werden nicht für erforderlich gehalten.

Auswirkung der Planung

Mit der mäßvollen Vergrößerung der Nutzflächen wird der Ziel- und Quellverkehr nur geringfügig zunehmen. Negative Auswirkungen auf die Sozialstruktur sind nicht zu erwarten.

München, den

Tutzing, den

PLANFERTIGER
Architekt und Stadtplaner

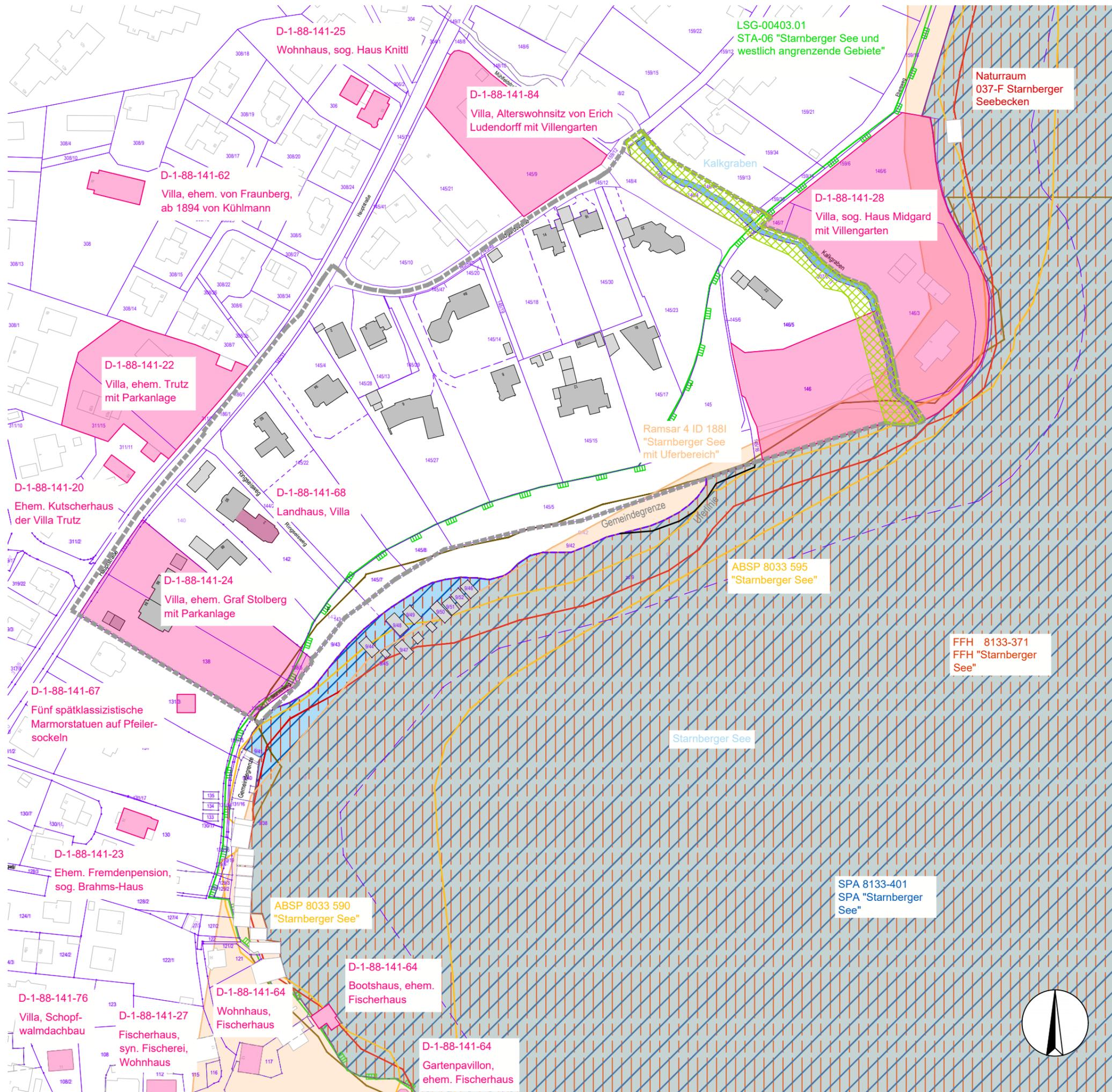
GEMEINDE TUTZING
Erster Bürgermeister

.....
Martin Büscher

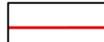
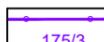
.....
Ludwig Horn

Anhänge

Bestandsplan mit Schutzgebieten (inkl. Baudenkmäler)
Karte Bestand bauliche Dichte, GRZ Grundflächenzahl, Fläche Bauland
[Liste Baumbestandsplan](#)
[Vorschlag Baumfestsetzungen](#)
[Tabelle Flurstücke | GR, GRZ Bestand und Planung Stand 18.02.2025](#)



LEGENDE

-  Umgriff
-  Arten- und Biotopschutzprogramm
Schwerpunktgebiet des
Naturschutzes
-  Naturraum - Untereinheiten (ABSP)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet
-  FFH-Gebiet
-  Ramsar-Gebiet
-  Baudenkmäler
-  Gewässer
-  Flurstücksgrenze mit Flur-Nr.
-  Flurstücksgrenze mit Flur-Nr. im
Starnberger See
-  Fläche geschützt nach § 30 BNatSchG

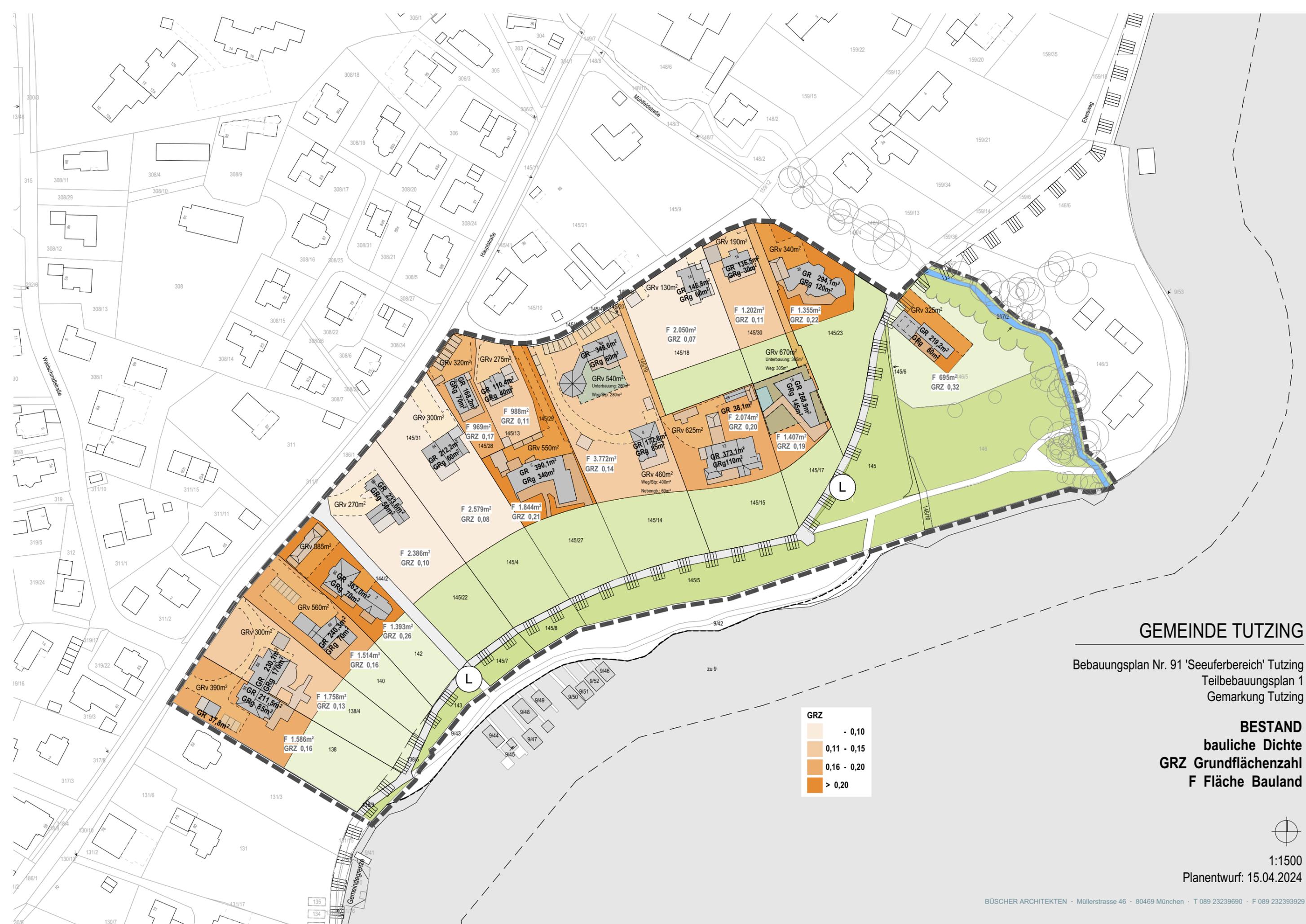
Gemeinde Tutzing
Kirchenstraße 9
82327 Tutzing

Bebauungsplan Nr. 91,
Teilbebauungsplanung 1
für das Gebiet "Seeuferbereich"

Bestandsplan mit Schutzgebieten

Maßstab:	1 : 2000	Projekt Nr.:	0798
Datum:	11.01.2023	Plan Nr.:	1.00
Geändert:	11.01.2023	Datei:	0798100_ - 01
Bearbeiter:	mt / ssi	Plangröße:	A3

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152 / 3153, Fax 08152 / 40643
info@landschaftsarchitektur-treiber.de



GEMEINDE TUTZING

Bebauungsplan Nr. 91 'Seeuferbereich' Tutzing
 Teilbebauungsplan 1
 Gemarkung Tutzing

BESTAND
 bauliche Dichte
 GRZ Grundflächenzahl
 F Fläche Bauland

GRZ	Value
Lightest Orange	- 0,10
Light Orange	0,11 - 0,15
Medium Orange	0,16 - 0,20
Darkest Orange	> 0,20



1:1500
 Planentwurf: 15.04.2024

Bebauungsplan: Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbereich 1

Projekt-Nr.: 798

Datum der Bestandsaufnahme: 24.10.2024

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
1	Fichte	1,30	28	10	Vital
2	Zeder	0,60	14	10	Vital
3	Buche	0,90/1,00	28	20	Vital, Zwiesel 0,5 m
4	Buche	Ø 0,95	28		Zwiesel, 1 Stamm ausgebrochen, Fäulnis an der Bruchstelle
5	Buche	0,80	28	10	Vital
6	Buche	0,95	28	16	Vital
7	Buche	0,40	16	8	Vital, Leittrieb gekappt
8	Buche	0,50/0,30	16	7,50	Vital, Leittrieb gekappt, zweistämmig
9	Esche	0,90	20	10	Mittleres Eschentriebsterben
10	Buche	0,95	28	14	Vital, Zwiesel 4 m Höhe
11	Hasel	0,12-0,24	12	10	Vital, mehrstämmig
12	Tanne	0,50	22	8	Vital, Ziertanne
13	Tanne	0,50	22	8	Vital, Ziertanne
14	Tanne	0,45	22	8	Vital, Ziertanne
15	Serbische Fichte	0,30	16	4	Vital, Schattendruck
16	Buche	0,70	25	12	Vital
17	Buche	1,40	28	16	Innen hohl, Kambium vital

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
18	Buche	1,00	28	18	Vital
19	Urwelt-Mammutbaum	1,80	32	10,50	Vital, größer am Starnberger See
20	Eibe	0,90	16	12	Vital
21	Eibe	0,75	16	10	Vital
22	Linde	0,70	25	12	Vital, Zwiesel 5 m Höhe
23	Fichte	0,35	18	6	Schütter
24	Buche	0,90	28	18	Vital
25	Buche	0,80	28	14	Vital
26	Buche	0,70	23	12	Vital
27	Hainbuche	0,35	16	10	Vital
28	Bergahorn	0,45	23	10	Vital
29	Eiche – Quercus robur	1,15	27	16	Noch vital, Schrägstand
30	Buche	1,60	28	18	Stammschäden, innen hohl, bereits saniert
31	Berg-Ahorn	0,90	28	15	Zwiesel 2,5 m Höhe, Schrägstand
32	Kastanie	0,30	16	8	Vital

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
33	Kastanie	0,30	17	6	Vital
34	Feldahorn	0,18	14		Stammschaden
35	Thuje	0,25	20	8	Vital
36	Zierkirsche	0,25/0,25/ 0,20/0,10/ 0,10/0,10		6	Vital
37	Ulme	0,18/ 0,20/ 0,22	18		Vital
38	Walnuss	0,28	12		Vital
39	Säulen-Eiche	0,25	16	2	Vital
40	Säulen-Eiche	0,25	12	4	Vital
41	Buche	1,00	30	14	Vital
42	Winterlinde	0,80	24	10	Vital, mit Efeu
43	Zier-Ahorn	0,25/0,20/ 0,10/0,10 /0,10	14	8	Vital
44	Hainbuche	0,90	24	14	Vital, mit Efeu
45	Stiel-Eiche	1,00	32	16	Vital, mit Efeu
46	Buche	1,00	30	18	Vital, mit Efeu

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
47	Trauerweide	0,25/0,25/ 0,35	16	10	Stark eingekürzt
48	Ahorn	0,25/0,35	18	10	Vital
49	Kiefer	0,60	16	12	Vital
50	3 Hainbuchen	0,15/ 0,16/ 0,15	12		Vital
51	Berg-Ahorn	0,16	14		Vital
52	Berg-Ahorn	0,25	16	8	
53	Eiche	0,25/0,25/ 0,25	16	8	Vital
54	Kiefer	0,70	16	8	Vital, Leittrieb abgebrochen
55	Hainbuche	0,90/0,30/ 0,20	16	12	Vital, mehrstämmig
56	Buche	0,65	20	10	Vital, Zwiesel 5 m Höhe
57	Buche	0,30/0,40/ 0,60	24	12	Vital, mehrstämmig
58	Fichte	0,40	22	6	Vital
59	Eschengruppe	0,25/0,20/ 0,20	18	5	Eschentriebsterben
60	Ahorngruppe	0,25/0,25	18	5	Vital
61	Ahorngruppe	0,25-0,40	22 - 26	6-10	Vital
62	Winterlinde	0,60	26	14	Vital
63	Hainbuchengruppe	0,25/0,25	18	10	Vital, durchgewachsene Hecke
64	Platane	0,8	24	25	Vital, Zwiesel 2,50 m Höhe

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
65	Winterlinde	0,70	24	20	Vital
66	Ahorngruppe	0,40/0,30	22	7	Vital
67	Gruppe aus Ahorn, Eschen	0,25-0,35	18	8	Vital
68	Weißdorn	0,30	10	8	Vital
69	Zierhorn	0,25	12	8	Vital
70	Thuje	0,25-0,60	20	8	Vital, mehrstämmig
71	Birke	0,30/0,30/ 0,40	24	8	Vital, dreistämmig
72	Gruppe aus Eiben, Kiefern, Birken, serbische Fichte	0,25-0,40	22 - 24	4,6,8	Vital
73	Winterlinde	0,50	10	6	Stark zurückgeschnitten
74	Winterlinde	0,30	10	4	Stark zurückgeschnitten
75	Winterlinde	0,35	14	6	Stark zurückgeschnitten
76	Winterlinde	0,65	18	10	Stark zurückgeschnitten
77	Winterlinde	0,50	24	6	Vital
78	Linde	0,50	24	8	Vital
79	Kastanie	0,80	28	10	Vital
80	Kastanie	0,50	28	8	Vital
81	Winterlinde	0,45	24	8	Vital
82	Winterlinde	0,45	24	10	Vital
83	Walnuss	0,80	24	14	Vital

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
85	Kastanie	0,80	16	12	Vital, zurückgeschnitten
86	Hainbuche	0,40	20	12	Vital
87	Winterlinde	0,30	24	8	Vital
88	Gruppe aus Ahorn, Linde	0,24-0,4	22 - 24	4-8	Vital
89	Winterlinde	0,90	28	14	Vital
90	Winterlinde	0,50	24	12	Vital
91	Gruppe aus Thujen, Fichten	0,20-0,30/0,55	20 - 22	6-8	Vital
92	Uferwald am Bach: Esche, Robinie, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Buche, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Walnuss		20 - 28		Vital, geschützt nach BNatSchG § 30
93	Walnuss	0,70	30	12	Vital, mit Efeu
94	Weißdorn	0,35	6	6	Kopfbaum
95	Linde	0,30	6	6	Kopfbaum
96	Buche	0,55	14	12	Vital
97	Stiel-Eiche	0,16	12		Vital
98	Robinie	0,60	20	10	Vital
99	Winterlinde	0,40	20	8	Vital
100	Winterlinde	0,30	20	8	Vital
101	Buche	0,30	20	8	Vital
102	Buche	1,00	28	14	Vital

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
103	Buche	0,40/0,40	16	11	Vital, zweistämmig
104	Eiche	2,00	28	20	Vital, Schrägwuchs
105	Winterlinde	0,70/0,40	16	8	Stark zurückgeschnitten
106	Berg-Ahorn	0,60	10	8	Stark zurückgeschnitten
107	Winterlinde	0,60	20	8	Vital, Zwiesel 4 m Höhe
108	Winterlinde	0,60	22	8	Vital
109	Stiel-Eiche	0,25	10	6	Stark zurückgeschnitten
110	Stiel-Eiche	0,40	18	12	Vital
111	Ahorn	0,25	8	4	Vital
112	Kiefer	0,35	10	6	Vital
113	Kiefer	0,25	8	6	Vital
114	Berg-Ahorn	0,40	16	8	Vital
115	Zierkirsche	0,25	12	6	Vital
116	Zierkirsche	0,30	12	6	Vital
117	Trauerweide	0,90	12	8	Vital, stark zurückgeschnitten
118	Zierkirsche	0,30	8	4	Vital
119	Zierkirsche	0,20	8	4	Vital
120	Zierkirsche	0,30	8	4	Vital
121	Walnuss		18	16	Vital

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
122	Zierkirsche	0,25	6	3	Vital
123	Zierkirsche	0,25	4	3	Nicht vital, auszutauschen
124	Lärche	1,00	28	12	Vital
125	Thuje	0,50/0,60/ 0,40/0,40/ 0,30	27	7	Vital

Flurstücke I GR, GRZ Bestand und Planung

Stand 18.02.2025

Bestand									Planung						
	Haus Nr.	Fl.Nr.	Flurstück m ²	GR Bestand Haupt-nutzung m ²	GRg TBK Bestand m ²	GRv priv. Verkehr Ga, TG, Unterbauungen	GRZ 1 (auf Flurstück)	GRZ 2 (auf Flurstück)	GR Planung m ²	GRg TBK Planung m ²	GRZ 1 Planung (auf Flurstück)	GRZ 2 (auf Flurstück)	GRv Planung	GRZ (auf Flurstück) GR + GRg + GRv	
Hauptstraße	84	138	2.781	249,3	85	390	0,09	0,12	255	85	0,09	0,12	400	0,27	
	86	138/4	2.767	230,1	170	300	0,08	0,14	235	170	0,08	0,15	350	0,27	
	88	140	2.333	240,3	70	560	0,10	0,13	255	70	0,11	0,14	560	0,38	
	90	142	2.201	362,0	70	385	0,16	0,20	370	70	0,17	0,20	385	0,37	
	Ringeisweg. 2 zusammen mit Haus Nr. 90 auf Fl. Nr. 142														
	92	145/22	3.490	233,6	50	270	0,07	0,08	440	140	0,13	0,17	400	0,28	
	94	154/4	3.980	212,2	60	300	0,05	0,07	435	140	0,11	0,14	550	0,28	
Midgardstraße	2	145/28	969	168,2	70	320	0,17	0,25	175	70	0,18	0,25	320	0,58	
	4	145/13	1.072	152,0	40	275	0,14	0,18	200	70	0,19	0,25	300	0,53	
	6	145/27	3.031	390,1	340	550	0,13	0,24	390	350	0,13	0,24	550	0,43	
	8a	145/14	5.143	346,6	60	550	0,10	0,13	350	70	0,07	0,18	1050	0,29	
	8			172,8	85	450	mit 8a	mit 8a	350	140			mit 8a	mit 8a	
	10/12	145/15	3.214	412,2	110	625	0,13	0,16	420	110	0,13	0,16	650	0,37	
				373,1 + 39,1											
	14	145/18	2.817	146,8	60	130	0,05	0,07	400	140	0,14	0,19	300	0,30	
	16	145/30	1.593	136,5	30	190	0,09	0,10	220	70	0,14	0,10	190	0,30	
	18	145/17	2.055	268,9	145	670	0,13	0,20	290	150	0,14	0,31	670	0,54	
	20	145/23	3.031	294,1	120	340	0,10	0,14	300	120	0,10	0,14	350	0,25	
	22	146/5	3.185	219,2	80	325	0,07	0,09	220	80	0,07	0,09	350	0,20	
Summen			43.661	4.234,9	1.645	6.630	0,10	0,13	5.305	2.045	0,12	0,17	7375	0,34	

bis 150
150 - 200
200 - 300
>300

bis 0,10	bis 0,10
0,11 - 0,15	0,11 - 0,15
0,16 - 0,20	0,16 - 0,20
ab 0,2	ab 0,2
GRZ 1	GRZ 2

< 0,10	< 0,2
0,11 - 0,15	0,2 - 0,3
0,16 - 0,20	0,3 - 0,4
> 0,2	> 0,4
GRZ 1	GRZ 2