Gemeinde Tutzing

Landkreis Starnberg

Einfacher Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte“

Planfertiger: Büscher Architekten, Müllerstraße 46, 80469 München

Plandatum: 16.12.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltverzeichnis

1 Lage ... 3
1.1 Lage im Gemeindegebiet ... 3
1.2 Geltungsbereich ... 4
1.3 Größe und Abgrenzung ... 4

2 Anlass und Ziel ... 4

3 Verfahren ... 4

4 Planungsrechtliche Voraussetzung ... 5
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) ... 5
4.2 Schutzgebiete ... 5
4.3 Biotope ... 5
4.4 Flächennutzungsplan ... 6

5 Bestehende städtebauliche Situation ... 6
5.1 Bebauung und Freiraum ... 6
5.2 Topografie ... 7
5.3 Verkehrliche Erschließung ... 7
5.4 Bestehende Ver- und Entsorgung ... 7
5.5 Emissionen ... 8
5.6 Flora/ Fauna ... 8
5.7 Boden ... 8
5.8 Denkmäler ... 9
5.9 Wasser ... 9

6 Städtebauliches Konzept ... 9
6.1 Ausgangspunkt des Konzepts ... 9
6.2 Planungsziele ... 12
6.3 Planungsalternativen ... 15
6.4 Flächenbilanz und Kennzahlen ... 16

7 Erläuterung der Festsetzungen ... 16
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
7.3 Bauweise, Baugrenze, Abstandsfläche, Mindestgröße ... 17
7.4 Bauliche Gestaltung ... 18
7.5 Verkehr und Erschließung ... 18
7.6 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude ... 18
7.7 Grünordnung ... 18
7.8 Artenschutz, Umweltbericht und Eingriffsregelung. ... 19

8 Technische Infrastruktur ... 20
8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ... 20
8.2 Abwasserbeseitigung (s. Anlage 3) ... 20
8.3 Energieversorgung ... 20
8.4 Abfallbeseitigung ... 20

9 Brandschutz ... 20

10 Immissionsschutz ... 20

11 Verwirklichung der Planung ... 21
11.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen ... 21
11.2 Hinweise zur Umsetzung ... 21

12 Anlagen ... 21

1 Lage

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Tutzing, östlich der Bernrieder Straße und südlich der Straße Unteranger. Es liegt zentral im Ortsteil Unterzeismering der Gemeinde Tutzing. Es ist ca. 2,5 km vom nördlich gelegenen Hauptortskern Tutzing entfernt.

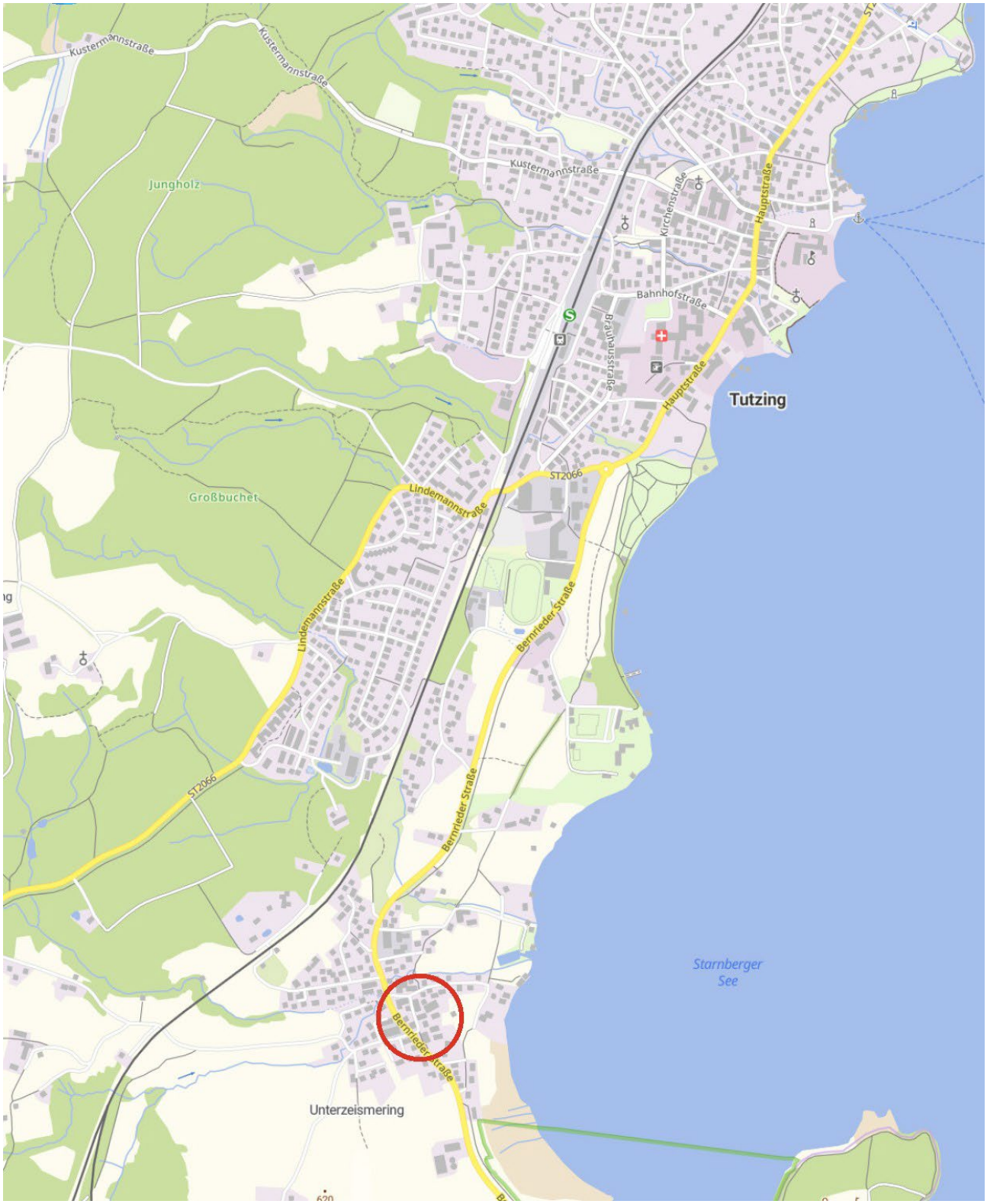


Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet (Quelle: Bayernatlas 2025)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung bestimmt.

Er umfasst die Grundstücke der Gemarkung Unterzeismering:

Fl. Nrn. 721, 721/2T, 722, 725, 725/5, 725/7T, 730T, 730/2T, 732/1, 732/2, 735/1, 737, 738/2, 742, 744, 745/20, 745/21, 748, 748/2, 753T, 753/4, 753/6, 753/8, 753/9T, 1100/1T, 1128/20, 1128/21, 1128/22, 1128/13T

1.3 Größe und Abgrenzung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.720 m². Im Westen wird es mit überwiegend von der Bernrieder Straße (St 2063) begrenzt. Eine kleine Fläche für zugeordnete Stellplätze liegt westl. der Bernrieder Straße. Die Straße am Unteranger bildet die Nordgrenze, im Osten verläuft die Grenze an der Ostgrenze der von der Dorfstraße erschlossenen Grundstücke. Am südlichen Endpunkt des Geltungsbereiches liegt die Kapelle „St. Maria.“

2 Anlass und Ziel

Mit der Aufgabe der letzten landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsgebiet sind die Merkmale für die Art der Nutzung als „Dörfliches Mischgebiet“ MD, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen, entfallen. Im Zusammenhang mit wachsendem Siedlungsdruck im Metropolraum München stehen tiefgreifende Umstrukturierungen an, die im Rahmen des § 34 BauGB nicht mehr bewältigt werden können, und daher eine Bebauungsplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordern.

Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums mit angemessener Mischung aus Wohn- und Nichtwohnnutzung. Durch dieses Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, verträglichen Gewerbebetrieben, sozialem und kulturellem Leben sowie Freizeit, soll die Basis für ein zukunftsfähiges Dorf geschaffen werden. Durch einheitliche Gestaltungsprinzipien soll das Erscheinungsbild des Dorfkerns erhalten bleiben.

3 Verfahren

Die Gemeinde Tutzing hat am 24. Juli 2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die einschränkenden Voraussetzungen erfüllt, wurde ein Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet.

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

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit ca. 4.140 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

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

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung ist stets zu beachten. Bei Verfahren nach § 13a entfällt lediglich der Ausgleich. Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.
- Im beschleunigten Verfahren wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge der Baugenehmigungen abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, bei dem die bereits bestehenden Verkehrsflächen nicht festgesetzt werden.

Es wurden nach Bestandsaufnahme und intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit - insbesondere auch der betroffenen Grundstückseigentümer - verschiedene Baukörperstudien und städtebauliche Vorentwürfe durch den Planfertiger Büscher Architekten ausgearbeitet. Danach wurden aus dem ursprünglichen Geltungsbereich Teilbereiche ausgegliedert, um das Verfahren zügig bearbeiten zu können. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 16.12.2025 gebilligt.

4 Planungsrechtliche Voraussetzung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Tutzing befindet sich südwestlich der Metropole München am Südende des Verdichtungsraums der Region 14 (München). Die nächstgelegenen Zentren sind das Mittelzentrum Starnberg im Nordosten und das Oberzentrum Weilheim im Südwesten.

Tutzing ist im Regionalplan (RP) München als Grundzentrum mit dem Nahbereich Feldafing festgelegt.

Die Planung ist durch die Ziele der Regional- und Landesplanung insofern betroffen, als hier bindende Aussagen über die künftige Siedlungsentwicklung und Flächennutzung berücksichtigt werden müssen. Bis zum Jahr 2025 soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben.

Folgende Grundsätze und Ziele zur Siedlungsstruktur aus dem LEP (2018) sind maßgebend:

- Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Den Grundsätzen der Regionalplanung und des LEP wird durch die Planung entsprochen.

4.2 Schutzgebiete

Regionaler Grünzug und Landschaftsschutzgebiet

Der Siedlungsbereich Unterzeismering liegt als ausgegliederte Siedlungsinsel im Regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Schutzziele sind nicht betroffen.

4.3 Biotope

Nördlich des Planungsgebietes verläuft der Schlaggraben. Hier befindet sich das Biotop Nr. 8133-0004-003:

Gehölze am "Schlaggraben" westlich Unterzeismering. Das Biotop ist durch die Planung nicht betroffen.

4.4 Flächennutzungsplan



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

Die Gemeinde verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, der am 19.01.1996 bekannt gemacht wurde.

Die den Geltungsbereich betreffenden Änderung Nr. 11 und Nr. 13 wurden bereits eingearbeitet.

Es wurde ein dörfliches Mischgebiet, ein Symbol für kirchlichen Gemeinbedarf, eine sonstige Grünfläche und eine kleine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die dargestellte Verkehrsfläche der St 2063 verläuft am Westrand des Planungsgebietes. Eine kleine westl. liegende Fläche ist als Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ ausgewiesen.

Die Gemeinde verfügt über eine Ortsbau-, Stellplatz-, Einfriedungssatzung vom 27.09.2025 und eine Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe, die seit dem 15.01.2021 in Kraft ist.

5 Bestehende städtebauliche Situation

5.1 Bebauung und Freiraum

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude entlang der „Dorfstraße“, bildeten den alten Ortskern von Unterzeismering. Im Jahr 1752 wurden zwölf Anwesen erwähnt. Die Kapelle „St. Maria“ wurde Mitte des 19 Jahrhunderts, die Gaststätte „Zum Bauerngirgl“ um 1900 errichtet.



Historische Karte vom Jahr 1834 (Quelle: Bayernatlas)



Webkarte (Quelle: Bayernatlas 2025)

Durch den Bau der Bernrieder Straße (St 2063) wurde die Dorfstraße um 1930 vom Durchgangsverkehr entlastet. Die weitere Siedlungsentwicklung des Dorfes setzte etwa ab 1980 ein, als Unterzeismering sich entlang des Straßen- und Wegenetzes auszudehnen begann. Deutlich ist auf der Karte von 2025 die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte

Dorfmitte und die entlang der Straßen und Wege verlaufende Siedlungsentwicklung mit kleineren Wohngebäuden zu erkennen. Eine Ausnahme bildet hier der westlich der Dorfmitte gelegene Bauhof.

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind prägende dorftypische Strukturen erhalten, die zusammen mit dem Baudenkmal „St. Maria“ eine Ensemblewirkung entfalten. Sie betreffen die Baulichkeiten aber auch die Erschließung der Grundstücke und die Art und Gestaltung der Freiräume, die eine wichtige Rolle bei der Erhaltung und Weiterentwicklung des dörflichen Siedlungsbildes spielten.

Die Bebauung wendet sich - historisch bedingt - von der im Westen liegenden Umgehungsstraße St 2063 ab und bildet entlang der alten Dorfstraße einen lebendig gegliederten, teilweise eng gefassten Straßenraum. Mehrere Althofstellen prägen mit ihren mächtigen Hauptgebäuden ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnteil, der Hofstelle, Stall und Tenne und ihren untergeordneten Anbauten das Ortsbild. Ein wichtiges Merkmal des immer noch ländlich geprägten Bereiches sind die zweigeschossigen traditionell gestalteten großvolumigen Gebäudeensembles mit ihren großen ruhigen Satteldächern. Sie bilden zusammen mit der Kapelle, der historischen Gastwirtschaft „Bauerngirgl“ mit dessen baumbestandenen Wirtsgarten und einem Gebäude mit Laden die Dorfmitte. Hier steht auf einer kleinen Grünfläche der Maibaum. Eine wichtige Blickachse zwischen der Kapelle im Süden und einem prägenden Baum im Norden hat für die Dorfstraße eine besondere Bedeutung. Der typische noch vielfach anzutreffende und daher prägende Freiraum zwischen den Gebäuden besteht aus einem halböffentlichen, gemeinsamen Hof- und Erschließungsraum, in dem die Abgrenzung der Privatgrundstücke gar nicht oder nur dezent oder partiell baulich ausgebildet und ablesbar ist.

5.2 Topografie

Das Planungsgebiet weist, ausgehend vom höchsten Punkt auf Fl. Nr. 744 bei ca. 598 m über Normalhöhen-Null, nach Norden, Osten und Süden ein leichtes Gefälle auf. Der tiefste Punkt befindet sich am südöstlichen Rand bei ca. 593 m. Dies entspricht einer Höhendifferenz von rund 5 m in Ost-West-Richtung. In Nord-Süd-Richtung verändert sich das Gelände sanfter mit etwa 2 m Höhenunterschied.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die anliegende Bernrieder Straße (St 2063) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die den Geltungsbereich im Norden begrenzende Straße Unteranger erschließt die beiden Flurnummern 722 und 748 und nimmt den Verkehr der Dorfstraße im Norden auf.

Die Dorfstraße ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne bauliche Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr ausgebaut und ist für den geringfügigen Anliegerverkehr ausreichend dimensioniert. Der südliche Abschnitt der Dorfstraße mündet direkt in die Bernrieder Straße. Hier liegen prägende Nutzungen: Gaststätte, Laden, Maibaum und Kapelle, außerdem liegt hier die Bushaltestelle. Dieser Bereich besitzt das Potenzial eines öffentlichen Treffpunktes.

Die Verlängerung der Dorfstraße führt als Weg weiter zur Kapelle.

Die Bushaltestelle „Maibaum – Unterzeismering“ befindet sich zentral an der Einmündung der Dorfstraße zur Bernrieder Straße. Hier befindet sich auch eine ampelgesteuerte Querungshilfe über die Bernrieder Straße.

Das Planungsgebiet wird von einem überörtlichen Fuß- und Radweg tangiert und ist durch das örtliche Fuß- und Radwegenetz gut erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz bzw. über historisch gewachsene Geh- und Fahrtrechte. Die bestehenden Verkehrsflächen erfahren durch den neu aufgestellten Bebauungsplan keinerlei Einschränkungen oder Veränderung. Daher werden die Verkehrsflächen von den Festsetzungen ausgenommen.

5.4 Bestehende Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Fernmeldeleitungen bereits voll erschlossen. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können also voraussichtlich für die zugelassene Bebauung als ausreichend angesehen werden. Für die Fl. Nr. 732/ 1, 732/2, 735/1 und 735 liegen keine Informationen über die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung vor. Da es sich um bestehende bauliche Nutzungen handelt, kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass Privatleitungen über Nachbargrundstücke vorhanden sind, deren Einleitung evtl. in den südlichen Sammler der Ringkanalleitung erfolgt. Zur langfristigen Sicherung sind die Rechte bestehender Leitungen auf Nachbargrundstücken grundbuchamtlich zu sichern.

Die Regen- und Schmutzwasserkanalisation verläuft in der Dorfstraße. Unter der Bernrieder Straße befinden sich auch Fremdkanäle, die nicht dem Abwasserverband zur Verfügung stehen (s. Anlage 3 Kanalspartenplan).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWISTA Starnberg KU.

5.5 Emissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Bernrieder Straße (St 2063). Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass mindestens die westlichen Gebäudefassaden mit erheblichen Emissionen beaufschlagt werden.

Die Emissionen der stillgelegten Gaststätte sind nicht abschätzbar, da die künftige Fortführung der Gaststätte noch nicht feststeht.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude im Geltungsbereich ist ausgelaufen. Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. In einer östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Halle auf Fl. Nr. 725/2 werden forstwirtschaftliche Erzeugnisse verarbeitet.

5.6 Flora/ Fauna

Das Planungsgebiet ist vollständig besiedelt und durch die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Die privaten Verkehrsflächen sind teilweise großflächig versiegelt. Die anliegenden Kälberweiden wurden als Mähwiesen intensiv genutzt. An den Wohngebäuden gibt es kleine Gärten. Beachtenswerte Tierarten sind lediglich an den Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Althofstellen zu vermuten.

5.7 Boden

Im Planungsgebiet liegen, mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Nordostecke, vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies vor. An der Nordostecke der Fl. Nr. 748 liegt ein Bodenkomplex aus grundwasserbeeinflussten Böden mit Talsedimenten vor.

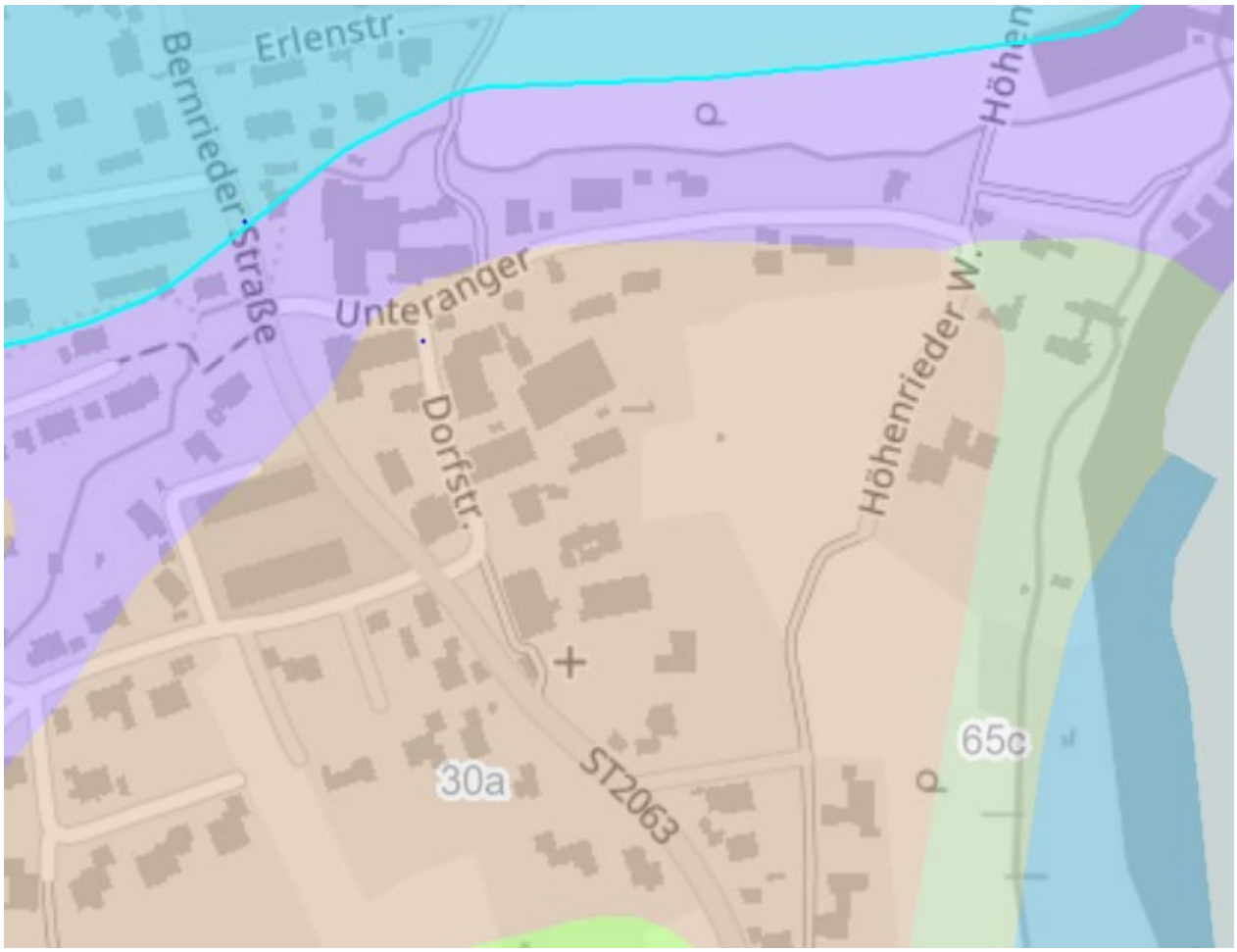


Abb. 3 Übersichtsbodenkarte (Quelle: Umweltatlas Bayern 2023)

Die Tragfähigkeit und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind im Planungsgebiet evtl. ungünstig. Es ist mit Schichtwasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist bereits seit langer Zeit bebaut. Auf Fl. Nr.725 wurde in letzter Zeit ein Ersatzbau mit Tiefgarage errichtet. Probleme sind nicht bekannt. Bei Neu- und Ersatzbauten hat der Bauherr den Baugrund und die hydrologischen Verhältnisse untersuchen zu lassen.

5.8 Denkmäler

Südlich des Planungsgebiets befindet sich ein Baudenkmal; "Kapelle St. Maria“; Denkmalliste Nr. D-1-88-141-56; Katholische Kapelle mit spitzem Giebeldachreiter, um Mitte 19. Jahrhundert; mit Ausstattung.

Zusammen mit den mächtigen Gebäuden und den charakteristischen Hofflächen stellt der alte Dorfkern ein schützenswertes Ensemble dar.





Abb. 4 / 5 Ensemble mit Blickachse auf die Kapelle / Kapelle St. Maria

5.9 Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen / Überschwemmungsgebieten.

Nördlich der Straße „Unteranger“ verläuft der Grünholzgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß der Verordnung der Regierung von Oberbayern ist er ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Dessen 60 m – Schutzbereich tangiert den Nordbereich des Planungsgebietes. Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden. Es ist evtl. mit hangabwärts fließendem Schichtwasser zu rechnen.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Ausgangspunkt des Konzepts

Für das Gemeindegebiet wurden Rahmenkonzepte und städtebauliche Entwürfe und Machbarkeitsstudien für die Beratung und Begleitung der kommunalen Gremien und Bürgerbeteiligungen ausgearbeitet. Ein großer Teil des Gemeindegebietes wird inzwischen von rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen überplant. Damit soll die bauliche Entwicklung unter Beachtung der Oberziele der Regionalplanung und der Eigendynamik der Gemeinde in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Für den Ortskern von Unterzeismering wurde durch den Planfertiger eine Rahmenplanung erarbeitet und dem Gemeinderat 2016 vorgestellt. Diese wurde weitergeführt und dient als Grundlage für diese Bebauungsplanung.

Eine aktualisierte Bestandsanalyse mit den Schwerpunkten „Konflikte und Mängel“ und “Erhaltenswerte Elemente des Orts- und Landschaftsbildes“ bildet eine Grundlage für die Formulierung der Planungsziele und des städtebaulichen Entwurfes.



Abb. 6 Konflikte und Mängel

- Störende Emissionen gehen von der Bernrieder Straße, der Gastwirtschaft mit Wirtsgarten und Besucherstellplätzen, sofern diese wieder den Betrieb aufnimmt, und möglicherweise von einer Halle für forstwirtschaftlichen Betrieb aus.
- Einige Gebäude liegen grenznah, die Regelabstandsflächen fallen teilweise auf Nachbargrundstücke. Städtebauliche Missstände sind aber nur auf Fl. Nr. 730/2 erkennbar. Hier ist die Südseite eines Wohngebäudes stärker betroffen. Die übrigen Wohngebäude haben ausreichende Belichtung und Belüftung.
- Nach Auslaufen der landwirtschaftlichen Nutzung stehen große Volumina der ehemaligen Betriebsgebäude leer. Auch die Gastwirtschaft und der kleine Laden werden derzeit nicht betrieben.
- Die vorhandene großflächige Versiegelung der Hof- und Verkehrsflächen ist gestalterisch / ökologisch unbefriedigend und wird in diesem Ausmaß nicht mehr benötigt.
- Das Sichtfeld an der Einmündung der Straße am Unteranger in die Bernrieder Straße wird wegen der ansteigenden Topografie durch die Einfriedung möglicherweise etwas behindert.



Abb. 7 Erhaltenswerte Elemente des Orts- und Landschaftsbildes

- Die wichtige Sichtachse entlang der Dorfstraße verbindet die Kapelle im Süden mit dem nördlichen Abschluss der Straße, der von einer mächtigen Kastanie gebildet wird.
- Die Dorfstraße wird flankiert von einer abwechslungsreichen Reihe offener Hofflächen, deren Gestaltung für das Ortsbild prägend ist.
- Die mächtigen Volumina der landwirtschaftlichen Gebäude und die historischen Gebäude von Gastwirtschaft, Laden und Kapelle bilden ein unverwechselbares Ensemble. Die Raumkanten und die ruhige Dachlandschaft sind wichtige Elemente des Ortbildes.
- Der nördliche Eingang in das historische Dorf wird von einer leicht ansteigenden Wiese geprägt. Im Süden öffnet sich das Dorf zur Bernrieder Straße mit einer breiten Straßeneinmündung, begleitet vom baumbestandenen Wirtsgarten und einer öffentlichen Grünfläche, auf welcher der Maibaum und die Kapelle die Ortsmitte schon weithin sichtbar markieren. Diese Grünflächen ebenso wie der baumbestandene Wirtsgarten und die Bäume vor dem Ladengeschäft sind typische ortbildprägende Elemente.





Abb. 8 und 9 Grünflächen am nördlichen und südlichen Ortseingang

- Der östl. liegende Teilbereich der Fl. Nr. 730 ragt wie en Sporn in die freie Landschaft. Die landwirtschaftlich geprägte Wiese bildet den Übergang des Dorfes in die freie Landschaft und ist wichtiger Bestandteil eines in Nord- Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges.

6.2 Planungsziele

Ziel 1) Erhalt und behutsame Entwicklung der bestehenden Struktur

Generelles Ziel ist der Erhalt der bestehenden sozialen und baulichen Strukturen. Daraus ergibt sich auch ein sensibler Umgang mit den unbebauten Flächen entlang der Dorfstraße und an den Randzonen. Neue Bebauungen bzw. Ersatzbauten sollen sich in die vorhandene Gestalt einfügen und diese in ihrer Struktur fortführen. Ein traditionell gestaltetes dörfliches Gebäudeensemble mit einer lebendigen Dorfgemeinschaft wird angestrebt.

Mit der vollständigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich für die Althofstellen neue Chancen und Potenziale. Diese Baulichkeiten sollen in ihrer äußeren Kubatur und Gestaltung möglichst erhalten bleiben. Besonders wichtige ortsbildprägende Raumkanten sollen erhalten oder bei Ersatzbauten übernommen werden. Vorgesehen sind neue Nutzungen als Wohnraum (z. B. familiengerechte, generationenübergreifende Grundrisse) sowie als Arbeitsstätten für Gewerbe aber auch für mögliche kulturelle oder soziale Ergänzungen der vorhandenen Infrastruktur.



Abb. 10 Funktionslose Teile der ehemaligen Hofstellen als Potential einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung



Abb. 11 Wichtige Raumkante, teilweise funktionslosen Freiflächen; im Hintergrund ein gelungener Ersatzbau

Gaststätte und Laden dienten der Versorgung des Dorfes, waren aber früher auch überörtliche Anziehungspunkte. Sie sollen in ihrer Funktion als wichtige Bausteine für die Revitalisierung der Ortsmitte erhalten werden.

Ziel 2) Gestaltung eines neuen Dorfplatzes

Die Einmündung der Dorfstraße in die Bernrieder Straße bildet das prägende Eingangsmotiv in die historische Ortsmitte. Dieser zentrale Bereich ist durch den Maibaum von weitem erkennbar. Hier liegen Laden, Gastwirtschaft und Kapelle.

Durch verkehrsberuhigende Gestaltung dieses Bereiches und eines Teiles der Dorfstraße soll die Sicherheit für Kinder und Senioren erhöht werden. Mit Sitzgelegenheiten auf der Grünfläche um den Maibaum und an der Bushaltestellte sollen die Aufenthaltsqualität und Attraktion des Dorfplatzes gesteigert werden.

Die Traditionsgastwirtschaft „Zum Bauerngirgl“ war nicht nur für das Dorf- und Vereinsleben wichtig, sondern auch ein beliebtes Ausflugsziel. Ihr Erhalt und die Weiterführung des kleinen Ladens sind wichtige Planungsziele zum Erhalt des kulturellen Erbes, zur Versorgung des Dorfes, und um den Platz dauerhaft zu beleben.



Abb. 12 Dorfplatz – Bestand (Quelle: Google Street View)



Abb. 7 Dorfplatz, Vorschlag Dorftreff und verkehrsberuhigender Ausbau der Dorfstraße

Ziel 3) Gestaltung der Freiflächen entlang der Dorfstraße

Die bestehende Hofstruktur mit ihrer Bepflanzung soll erhalten bzw. durch Entsiegelung der nicht unbedingt erforderlichen Verkehrsflächen stärker durchgrünt werden. Zwischen Haus und Straße ist eine Grünfläche mit lockerer Bepflanzung erwünscht, die zugleich als Sichtschutz und Pufferzone dient. Durch Ergänzung einzelner Baumstandorte soll die vorhandene lockere Grünstruktur gestärkt werden.



Abb. 13 Wohnhof – Bestand



Abb. 14 Wohnhof – Vorschlag Gliederung und Begrünung

Ziel 4) Private Grünfläche an der Bernrieder Straße

Die an die Bernrieder Straße angrenzende Grünfläche ist ein charakteristisches Element des Ortsbildes. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „sonstige Grünfläche“ ausgewiesen. Außerdem hat sie eine wichtige Funktion als Abstands- und Schutzbereich gegen Lärm, Staub und sonstige Emissionen der Bernrieder Straße.

Diese Grünfläche soll unbebaut bleiben. Sie muss teilweise als Sichtfeld der Straßeneinmündung gänzlich freigehalten werden. Es wird eine ergänzende Baumpflanzung vorgeschlagen, um die Ortseinfahrt stärker zu markieren und einen Übergang zur Bebauung zu schaffen.

Ziel 5) Private Grünfläche am Ortsrand

Den östlichen Teilbereich der Fl. Nr. 730 bildet eine große Wiese mit randständigen Gehölzen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtshaft ausgewiesen und liegt im Außenbereich.

Zur Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes und als Übergang zur freien Landschaft sollte diese Wiese in ihrer Charakteristik erhalten bleiben.



Abb. 15 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht den Erhalt der vorhandenen Gebäudevolumina und zwei kleinere Ersatzbauten vor. Damit werden insgesamt nur geringfügige Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgeschlagen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten und durch einige Bäume an markanten Punkten ergänzt. Nicht mehr erforderliche Verkehrs- und Hofflächen sollen entsiegelt und nach Möglichkeit begrünt werden. Der Bereich des Dorfplatzes mit den anliegenden Flächen soll verkehrsberuhigend im Detail etwas umgestaltet werden, um die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

6.3 Planungsalternativen

Eine grundsätzliche Neuordnung der Grundstücke oder grundstücksübergreifende großflächige Umnutzungen standen nicht zur Debatte. Eine angedachte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet wurde zurückgestellt zugunsten eines Urbanen Gebietes, das durch eine größere Nutzugsvielfalt und Immissionstoleranz dem Ziel, die historische Ortsmitte zu revitalisieren, umfangreichere Möglichkeiten eröffnet.

Überlegungen zu andere Gebäudetypen und Gebäudestellungen, zur Aufteilung der Grundstücke für Reihen- oder Einfamilienhäuser und die Bebauung der Freiflächen wurden aufgrund der Rahmenbedingungen und Zielvorgaben nicht weiterverfolgt. Das hätte den Charakter der Ortsmitte, die Ensemblewirkung des Bestandes mit seinen Hofflächen und Raumkanten und das Erscheinungsbild der Gebäudegruppen stark verändert.

Die gewählte Lösung, im Innenbereich den Rahmen der historischen Gebäude zu füllen und eine kleine Baulücke zu schließen, reduziert die Ausweisung von Bauland im Außenbereich und bietet den ansässigen Familien ausreichend Raum für den eigenen Bedarf und wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten nach Aufgabe der Landwirtschaft.

6.4 Flächenbilanz und Kennzahlen

- Geltungsbereich rd. 14.720 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche gesamt rd. 1.530 m²
- Flächen für Gemeinbedarf 95 m²
- Öffentliche Grünfläche 220 m²
- Bauland rd. 12.870 m²
- davon private Grünflächen rd. 1.495 m²
- Grundfläche GR inkl. GRg 4.140 m²
- GRZ 4.140 / 12.850 = rd. 0,33
- Private Erschließung und Nebenanlagen 2.250 m²
- Möglicher Zuwachs an Wohneinheiten und Einwohnern geschätzt
- Neue Wohneinheiten ca. 18 WE (Anzahl reduziert sich bei Flächeninanspruchnahme durch Nichtwohnnutzung)
- Einwohnerzuwachs ca. 75 Personen

7 Erläuterung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Verlust des kulturellen und baulichen Erbes der historischen Ortsmitte entgegen zu wirken, der Entwicklung in ein funktionsgetrenntes reines Wohngebiet aufzuhalten und eine verträgliche Folgenutzung aus Wohnen, Gewerbe mit Gastwirtschaft und Laden, kulturellen Einrichtungen und anderen Nutzungen zu ermöglichen, wird das Gebiet als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets im Dorfkern sowie der direkten Nähe zur bestehenden umliegenden Wohnbebauung werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Störungen verursachen und einer geplanten Aufwertung des Dorfzentrums entgegenstehen. Aus dem gleichen Grund werden Abstell- und Lagerflächen für Boote, Camper, Schutt, Abfall und Mobilfunkanlagen nicht zugelassen.

Für Mobilfunkanlage als Nebenanlagen stehen im Gemeindegebiet anderenorts geeignete Flächen zur Verfügung.

Zur Sicherung des Charakters der Dorfmitte als lebendige Quartiersmitte werden im Erdgeschoss der Gaststätte „Bauerngirgl“ sowie des ehemaligen Ladens die ursprünglichen Nutzungen festgesetzt. Wohnnutzungen sind auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Für die noch gelegentlich für kirchliche Zwecke genutzte Kapelle „St. Maria“ wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Erreichung des Zieles 1 wird das Maß der baulichen Nutzung mit der maximalen Grundfläche (GR), der Wandhöhe, und der maximalen Firsthöhen als höchstzulässige Werte festgesetzt. Um ein gewisses Mindestmaß der Volumina zu gewährleisten, wird die Wandhöhe mit einem kleinen Spielraum zwingend festgesetzt.

Für bauliche Anlagen am Gebäude (Terrassen, Balkone, Kellertreppen Lichtschächte) wird eine gesonderte GRg festgesetzt.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1, im Planungsgebiet überwiegend Zufahrten und Stellplätze, wird eine gesonderte GRvl als zulässige Überschreitung der GR festgesetzt.

Auf den Fl.Nrn. 745/21, 732/2 und 721/2T wird eine Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten als GRvII festgesetzt. Diese Festsetzung war von der GRvI abzugrenzen, da es sich bei GRvII um eine eigenständige Grundfläche handelt und nicht um eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die hier nicht gegeben ist.

Um familiengerechten Wohnraum zu schaffen und den Bedarf an Stellplätzen zu begrenzen wird entsprechend dem Bestand bzw. mit einem Schlüssel von etwa 100 m² GR / Wohnung, den Gebäuden die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zugemessen. Sollte ein Teil der Geschoßfläche gewerblich genutzt werden, ergeben sich zulässigerweise kleinere Wohnungen.

7.3 Bauweise, Baugrenze, Abstandsfläche, Mindestgröße

Zur Erreichung der Ziele Nr. 2 und 3 werden Festsetzungen zur Bauweise, den Baugrenzen und Baulinien, Abstandsflächen und Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzung von eng gefassten Baugrenzen und Baulinien dienen dem Erhalt und der Gestaltung des ortsbildprägenden Straßenraumes. Städtebauliche Missstände werden mit Ausnahme des rückwärtigen Gebäudes auf Fl. Nr. 430/2, das grenzständig gelegen und schlecht belichtbar ist, nicht erkannt. Für dieses Gebäude wird ein Ersatzbau vorgeschlagen. Für die Verlängerung des Baukörpers auf Fl. Nr. 421 wird entlang der Fl. Nr. 422 eine Nutzung als Nebengebäude mit verringerter Gebäudehöhe vorgeschlagen, da die grenzständige Lage des bestehenden Volumens städtebaulich nicht erwünscht ist und dem Nachbarn eine Übernahme der Abstandsfläche nicht zugemutet werden kann.

Die Bauweise wird als besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da auch andere Bestandsgebäude in direkter Nähe zu Grundstücksgrenzen liegen.

Generell sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den Fl. Nrn. 742 und 744, die gegenwärtig in einer Hand sind, wird als Ersatzbau des langgestreckten Nebengebäudes ein Doppelhaus auf der gemeinsamen Grenze zugelassen.

Der Bebauungsplan beabsichtigt das bauliche Gefüge zu erhalten und trifft daher mit der Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen eine andere Regelung, als die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Tutzing, die für MU-Gebiete nicht gilt. Die bestehenden Wandhöhen werden nicht signifikant erhöht.

Die in der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Regelabstandsflächen sollen den Mindeststandart für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Überprüfung mit den im Planungsgebiet möglichen Wandhöhen zeigt an einigen wenigen Stellen mögliche Unterschreitungen, die bei der Fassaden- und Grundrissgestaltung zu berücksichtigen sind (siehe. Anlage 2: Übersicht Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO). Voraussetzung dafür aber ist, dass der Brandschutz gesichert, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und andere Rechte nicht entgegenstehen. Das betrifft die zulässige Ausnahme von den festgesetzten Holzverkleidungen bei engen Gebäudestellungen. Außerdem muss das Fensterrecht wegen der Einsichtnahme auf fremde Freiflächen individuell berücksichtigt werden.

Eine Unterschreitung der vergleichsweise herangezogenen Regelabstandsflächen ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches fast ausschließlich gegenüber privaten Verkehrsflächen. Die Unterschreitungen zu den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ausgehend von den Fl. Nrn. 721 und 722 sind bereits vorhanden. Für die zulässigerweise errichtete Scheune auf Fl. Nr. 721 (mit Ausnahme des nördlichen schmäleren Bauteils) und die Schleppergarage auf Fl. Nr. 722 wird nun eine mögliche Hauptnutzung zugelassen. Für die Zulässigkeit der Nutzungsänderung wäre nach § 34 BauGB und damit für bestehendes Baurecht entscheidend, ob die durch Abstandsflächen geschützte Belange des Nachbarn in besonderer Weise nachteilig betroffen werden. Das trifft auf nördlichen schmäleren Bauteil auf Fl. Nr. 721 nicht zu. Hier wäre eine Nutzungsänderung nach § 34 BauGB nicht zulässig gewesen.

Da die beiden festgesetzten Gebäude bereits seit langem grenznah, bzw. grenzständig errichtet wurden, die Nachbarn de facto offensichtlich berücksichtigt haben, dass Brandschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt wurden, und da die betroffenen schmalen Grundstücksstreifen auf Fl. Nr. 721/2 für eine Bebauung mit einer Hauptnutzung ungeeignet erscheinen, ist von einer Verletzung der geschützten Belange der Nachbargrundstücke in besonderer Weise durch die Festsetzungen einer Hauptnutzung nicht auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung der soziale Frieden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine Vermeidung von Brandüberschlag gewährleitet sind. Um einer Zersplitterung der bestehenden Grundstücke entgegenzuwirken, werden 600 m² als Mindestgröße für Baugrundstücke festgesetzt. Diese gilt für die bereits bebaute Fl. Nr. 722 aufgrund der Bestandsgröße mit 180 m² nicht.

7.4 Bauliche Gestaltung

Zur Erreichung des Zieles 1 wurden in Anlehnung an den vorhanden Baubestand Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zu Stellflächen für Abfallbehälter und zu Einfriedungen getroffen.

Die Gliederung der Althofstellen in Wohn- und Wirtschaftsteil ist charakteristisch für das Ortsbild. Diese soll auch nach Umnutzung oder Ersatzbau erkennbar bleiben. Dafür wurden Festsetzungen zur Befensterung mit Fensterläden und zur Gestaltung der Fassaden getroffen.

Zur Sicherung der bestehenden ruhigen Dachlandschaft sind Zwerchgiebel und Wiederkehren unzulässig. Eine Ausnahme gilt für die Gaststätte „Bauerngirgl“ als besonderes ‚villenartig´ gestaltetes Gebäude.

Abweichend von der Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Gemeinde werden zum Erhalt des vorhandenen Ortbildes gesonderte Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Wegen des Sichtfeldes an der Einmündung der Straße „Am Unteranger“ ist eine die Sicht behindernde Einfriedung und Bepflanzung ausgeschlossen, da aufgrund der Topographie ansonsten ein sicheres Einfahren in die Bernrieder Straße nicht möglich ist.



Abb. 16 Sichtfeld an der Einmündung Unteranger / Bernrieder Straße – Blick nach Süden

Aus gestalterischen Gründen sind Mobilfunkantennen nicht zulässig. Mobilfunkantenne würden auch durch ihr negatives Image der geplanten Aufwertung des Ortskerns zuwiderlaufen. Ebenfalls sind auffallende Werbeanlagen mit Ausnahme an der Gastwirtschaft und dem Laden nicht zulässig.

7.5 Verkehr und Erschließung

Einfahrten von der Staatstraße auf die Grundstücke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich zu vermeiden. Die vorhandene Zufahrt zum „Bauerngirgl“ soll jedoch aus funktionellen Gründen für die Gäste weiterhin bestehen bleiben. Die Zufahrt zur Tenne des Anwesens Dorfstraße 2 ist mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr erforderlich. Zudem liegt diese Zufahrt laut Flächennutzungsplan auf einer als Grünfläche dargestellten Fläche. Aus diesen Gründen wird diese Zufahrt nicht zugelassen.

<u>Erschließung der Hinterliegergrundstücke</u>

Bei den Gebäuden an der Dorfstraße Haus Nrn. 3, 9 und 15 erfolgt die Zufahrt über fremde Grundstücke. Daher ist für eine gesicherte Erschließung einer privatrechtlichen Vereinbarung (Geh- Fahr- und Leitungsrechte) zu beachten.

7.6 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung; Stellplätze für die Gastwirtschaft liegen auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Bereich der Dorfstraße sind Flächen festgesetzt, auf denen Nebengebäude, Garagen, Tiefgaragenrampen und Stellplätze nicht zulässig sind, um den offenen Charakter der Freiflächen nicht zu verstellen.

7.7 Grünordnung

Zur Erreichung der Ziele 4 und 5 werden die bestehende öffentliche Grünfläche um den Maibaum und zwei für das Ortsbild und die Landschaftsstruktur wichtige private Grünflächen festgesetzt. Außerdem werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und aus ökologischen und kleinklimatologischen Gründen bestehende Bäume und neu zu pflanzenden Gehölzen festgesetzt. Wo bestehende Gehölze sich mit einem festgesetzten Baufeld überschneiden (z.B.

Fl. Nr. 742) bzw. andere bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, sind Baumaßnahmen zulässig, dabei ist größtmöglicher Schutz von Wurzeln und Kronen zu beachten bzw. Rückschnitte fachmännisch zu begleiten. Aus ökologischen Gründen wird bei größeren unbefensterten Fassaden eine Begrünung angeordnet.

7.8 Artenschutz, Umweltbericht und Eingriffsregelung.

Artenschutz in Bestand

Unter anderem können beim Abbruch oder Umbau von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen, beim Umlagern von Material, bei Fassadensanierungen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch Ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Vor dem Umbau, Abriss oder Teilabriss müssen Gebäude auf das Vorkommen von Fledermausstuben und Nestern von gebäudebewohnenden Vogelarten untersucht werden.

Die baulichen Maßnahmen müssen gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf da Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Arbeiten an Gehölzen, insbesondere Fällungen, Rodungen und starke Rückschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10.-28.02.) bei Höhlenbäumen auch bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, vorgenommen werden. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) ein vorgezogener Ausgleich zu schaffen (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). Weiterhin dürfen wiederkehrende Fortpflanzungsstätten (z.B. Nest einer Mehlschwabe) ganzjährig, auch außerhalb der Brutzeit, nicht zerstört werden.

Sofern Tiere, ihre Entwicklungsformen, Nester, Lebensstätten, Höhlen, usw. betroffen sind, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg aufzunehmen. Ist die Durchführung einer beeinträchtigenden Maßnahme unvermeidbar, ist eine Ausnahmegenehmigung (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von der Höheren Naturschutzbehörde – Regierung von Oberbayern – erforderlich.

Vogelschutz bei Verglasungen

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

Insekten- und Fledermausschutz bei Beleuchtung

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. Farbtemperatur max. 2.700 K.

Es sind voll abgeschirmte, staubdichte 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. Andersfalls sollten die 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.

Um ein Verbrennen von Insekten auf der Oberfläche zu verhindern, sollten die Leuchten sich nicht mehr als 60 ° C aufheizen.

Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dennoch werden zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe ökologische Gegebenheiten und Erfordernisse berücksichtigt. Die Gebäude werden fast ausschließlich auf engen, dem Bestand entsprechenden Baufenstern angeordnet. Für die Baugrundstücke werden grünordnerische Maßnahmen wie versickerungsoffene Terrassen- und Verkehrsflächen, Pflanzgebote, Grünflächen und gestalterische Auflagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das Wasserwerk Tutzing gesichert.

8.2 Abwasserbeseitigung (s. Anlage 3)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Starnberg (AV Starnberger See).

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dafür geeigneten Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Als Alternative ist die Einleitung in den Regenwasserkanal durchzuführen. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungs- und Wasserabgabesatzung sind einzuhalten.

Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal entsorgt werden. Die Anschlüsse der Fl. Nrn. 732/1 732/2 und 735/1 sind dem Abwasserverband nicht bekannt. Es ist anzunehmen, dass das Schmutzwasser über Nachbargrundstücke entsorgt wird. Die Leitungsrechte sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren zivilrechtlich durch Grunddienstbarkeit zu sichern, anderenfalls die Erschließung nicht gesichert ist.

Da sich die Einwohnergleichwerte um etwa 75 EGW erhöhen werden, ist die Kapazität der vorhandenen Anlagen zu prüfen. Schmutzwasser aus gewerblicher Nutzung und aus Tiefgaragen ist nur nach Vorreinigung in den Kanal einzuleiten.

Zu den wasserwirtschaftlichen Themen werden umfangreiche Hinweise in die Planung aufgenommen. Die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes Starnberger See nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) sind grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend.

8.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz AG.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Im Freianlagenkonzept sind entsprechend Aufstellflächen und Sammelstellen innerhalb des Baulandes bzw. der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen herzustellen. Abfallentsorgung erfolgt durch die AWISTA Starnberg KU.

9 Brandschutz

Die Gebäude Dorfstraße 5 und 15 und der geplante Ersatzbau für Nr. 9 sind teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Hier ist die Feuerwehrzufahrt und die Aufstellflächen bedarfsgerecht zu gestalten. Wegen der beengten Lage der Gebäude Haus Nr. 3 und der Tenne auf Fl. 731/2 wurde im Genehmigungsverfahren von Haus Nr. 3 ein Teilabbruch der Tenne verfügt, vermutlich um einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Bei zulässiger grenznaher Lage wie z.B. auf den Fl. Nrn. 721 und 722 ist der Brandschutz gegenüber Nachbargrundstücken zu gewährleisten. Unter den Hinweisen sind umfangreiche Auflagen für den Brandschutz aufgeführt.

10 Immissionsschutz

Die Bewohner im ehemalige Dorfgebiet konnten sich auf den Nutzungsmix aus landwirtschaftlichen Hofstellen Gastwirtschaft mit Biergarten und Laden gut einstellen. Die jetzt erfolgte Widmung des Planungsgebietes als urbanes Wohngebiet trägt der inzwischen aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung und ermöglicht im Rahmen der zulässigen Emissionen auch gewerbliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Derzeit gehen insbesondere von der Bernrieder Straße Emissionen aus, die bei Umnutzung oder Ersatzbauten zu berücksichtigen sind. Bei der gewünschten

Weiterführung der Gaststättennutzung und des Biergartens sind diese Emissionen ebenfalls von Belang. Zum Schutz insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen werden allgemeine Festsetzung zur Vermeidung von beeinträchtigenden Immissionen getroffen.

11 Verwirklichung der Planung

11.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Planung kann auf den Einzelbaugrundstücken verwirklicht werden. Grundabtretungen für die Gemeinde Tutzing werden nicht für erforderlich gehalten. Bei Baugrundstücken, die nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchamtlich zu sichern.

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

11.2 Hinweise zur Umsetzung

Jedem Bauantrag ist ein Erdgeschossplan mit Darstellung der Freifläche gemäß den Festsetzungen dieser Satzung beizufügen und zusammen mit den Bauanträgen der Gemeinde zur Zustimmung und dem Landratsamt Starnberg zur Genehmigung vorzulegen.

Der Gemeinde sollen für die Durchführung der Planung keine Kosten entstehen.

Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

München, den	Tutzing, den
PLANFERTIGER	GEMEINDE TUTZING
.....	.....
Martin Büscher	Ludwig Horn
Architekt und Stadtplaner	Erster Bürgermeister

12 Anlagen

Anlage 1 Flurstücke I GR, GRZ Bestand und Planung

Anlage 2 Übersicht Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Anlage 3 Kanalspartenplan

Anlage 1: Flurstücke I GR, GRZ Bestand und Planung

Stand: 15.10.2025

				Bestand					Planung					
Straße	Haus Nr.	Fl.Nr.	Flurstück m²	GR m²	GRg TBK m²	GRv m²	GRZ 1	GRZ 2	GR Pl. m²	GRg TBK Pl. m²	GRv Pl.	GRZ 1 Pl.	GRZ 2 Pl.	GRZ Pl. GR + GRg + GRv (auf Flurstück)
Bernrieder Straße	21	742	922	306	200	260	0,33	0,55	310	120	200	0,34	0,47	0,68
Dorfstraße	1a	722	180	0	0	60	0,00	0,00	60	15	30	0,33	0,42	0,58
Dorfstraße	21a	744	910	0	0	100	0,00	0,00	180	40	140	0,20	0,24	0,40
Dorfstraße	1	721	647	394	10	0	0,61	0,62	400	80	70	0,62	0,74	0,85
Dorfstraße	2	748	1607	625	0	260	0,39	0,39	625	130	210	0,39	0,47	0,60
Dorfstraße	3	725	602	375	30	75	0,62	0,67	375	75	80	0,62	0,75	0,88
Dorfstraße	4	748/2	378	132	20	120	0,35	0,40	140	30	110	0,37	0,45	0,74
Dorfstraße	5	730	1620	220	80	300	0,14	0,19	220	80	320	0,14	0,19	0,38
Dorfstraße	7	730/2	1652	160	45	280	0,24	0,24	170	45	280	0,26	0,43	0,30
Dorfstraße	9	730/2	-	160	30	-	-	-	180	40	-	-	-	-
Dorfstraße	13	735/1	927	410	60	170	0,44	0,51	410	85	220	0,44	0,53	0,77
Dorfstraße	15	732/1	1455	373	20	240	0,26	0,27	380	80	200	0,26	0,32	0,45

Alle Maße des Bestands sind planmetrisch ermittelt.

GRZ 1
0,00 - 0,29
0,30 - 0,59
0,60 - 1,00

M 1:1000

GEMEINDE TUTZING

Bebauungsplan Nr. 88 'Unterzeismering
Ortsmitte' Tutzing
Gemarkung Tutzing

Anlage 2
Übersicht Abstandsflächen
nach BayBO Art. 6

Unverzichtbar für die
Lebensqualität am See

Schmutzwasser
Regenwasser
Fremdkanal

Tutzing, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering Ortsmitte, Bauleitplanverfahren
Kanalspartenplan

Maßangaben und Höhen sind örtlich zu überprüfen!
Der Abwasserverband Starnberger See übernimmt keine Haftung!

Datum: 13.08.2025 Maßstab: 1:1000

Abwasserverband
Starnberger See

Am Schloßhölzl 25
82319 Starnberg
Telefon: 08151/44545-0
info@av-sta-see.de
www.av-starnberger-see.de

0 25m 50m 75m 100m