



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGS-AUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.06.2025
Beginn: 17:03 Uhr
Ende: 19:12 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Barbara Doll
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer ab 17:10 Uhr
Florian Schotter
Dr. med. Joachim Weber-Guskar Ab 17:28 Uhr

Verwaltung

Magdalena Gerg
Nicole Gutmann
Christian Wolfert

Referenten

Stephanie Kulosa, Planungsverband Zu TOP 3, öffentlicher Teil;
von 17:00 Uhr bis 17:35 Uhr
Farnaz Mohseni, Planungsverband Zu TOP 4, öffentlicher Teil;
von 17:00 Uhr - 18:15 Uhr
Victoria Salazar, Planungsverband Zu TOP 4, öffentlicher Teil;
von 17:00 Uhr bis 18:15 Uhr

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2025/866 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2025/873 |
| 3 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ „Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße“, Teilbaugebungsplan 10.1; Billigung | 2025/870 |
| 4 | Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbaugebungsplan 3.1, Billigung, Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | 2025/871 |
| 5 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberes Schönmoos“, Beratung über die Aufnahme in die Prioritätenliste oder Zustimmung zu Befreiungen nach 31 Abs 3 BauGB | 2025/872 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Fl. Nr. 360, Gemarkung Tutzing, Am Bareisl; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat | 2025/887 |
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 2237, Gemarkung Tutzing, Monatshausen 13 | 2025/882 |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Grundfläche sowie Änderung der Dachform des Anbaus, Fl. Nr. 900/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorfer Straße 33 | 2025/883 |
| 9 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2025/867 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:03 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften
--

Beschluss:

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 20. Mai 2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr Erster Bürgermeister Horn teilt mit, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 20. Mai 2025 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:10 Uhr.

TOP 3 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“ „Reiserbergweg/ Beisele-/ Bockmayrstraße“, Teilbebauungsplan 10.1; Billigung

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar erscheint zur Sitzung um 17:28 Uhr.

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 10.1 „Zwischen Reiserbergweg und Bockmayrstraße“ samt Begründung in der Fassung vom 24. Juni 2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ Teilbebauungsplan 3.1, Billigung, Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss ist der Auffassung, dass die in der Sitzung vorgestellte Planung für den Bereich des Teilbebauungsplanes 3.1 in verschiedenen Punkten noch angepasst werden muss und nicht abstimmungsreif ist.

Insofern beschließt der Ausschuss die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes und beauftragt die Verwaltung, im Rahmen einer der nächsten Sitzungen eine Ortsbesichtigung des gegenständlichen Gefiertes anzuberaumen, um sich vor Ort ein Bild von der baulichen Situation und einer etwaigen Nachverdichtung machen zu können.

Die in der Sitzung vorgestellten Planunterlagen und Gebietsanalysen sollen im Vorfeld dem Ausschuss zur besseren Information übersandt werden.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 5	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberes Schönmoos“, Beratung über die Aufnahme in die Prioritätenliste oder Zustimmung zu Befreiungen nach 31 Abs 3 BauGB
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss signalisiert dem Bauwerber die mögliche Zustimmung zu einer maßvollen Nachverdichtung in dem betreffenden Bereich. Dies unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Da eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 3 BauGB eine Präcedenzwirkung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfalten würde, sollten auch die anderen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches und deren Nachverdichtungspotentiale betrachtet werden. Geeignetes Mittel hierzu wäre die Änderung des Bebauungsplanes, so dass eine Befreiung gegenwärtig nicht in Betracht gezogen wird.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Fl. Nr. 360, Gemarkung Tutzing, Am Bareisl; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. Februar 2025 (eingegangen bei der Gemeinde Tutzing am 13. Mai 2025) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Ergänzung zum Empfehlungsbeschluss aus den Erläuterungen:

Das Landratsamt wird dezidiert gebeten, das Einfügen des beantragten Baukörpers gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung, vor allem in Bezug auf die Höhen, anhand der vorhandenen Bebauung zu überprüfen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 2237, Gemarkung Tutzing, Monatshausen 13
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 6. Mai 2025 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Grundfläche sowie Änderung der Dachform des Anbaus, Fl. Nr. 900/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorfer Straße 33
--------------	--

Beschluss:

Die im Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. April 2025 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage		Beschluss → Antwort
Ist es planungsrechtlich zulässig, im Zuge der Sanierung und baulichen Anpassung des Bestandsgebäudes Diemendorfer Straße 33 – wie im beigefügten Plan (Ansicht, Grundriss und Lageplan vom 29.04.2025) ersichtlich –		
1.	die Grundfläche durch die bauliche Wärmedämmung und kleine Anbauten auf 136 qm zu erweitern und	Ja: 10 Nein: 0 → Antwort: Ja
2.	das Satteldach oberhalb des Westbaus (Anbau) durch ein begrüntes Flachdach zu ersetzen und	Ja: 10 Nein: 0 → Antwort: Ja
3.	die Wand- und Firsthöhe infolge der Aufsparrendämmung um ca. 35 cm von der genehmigten Wandhöhe anzuheben und	Ja: 10 Nein: 0 → Antwort: Ja
4.	aus Gründen der Belichtung in der Dachfläche süd- und nordseitig jeweils zwei Gauben mit den im Plan angegebenen Maßen sowie in der Südfassade größere Fenster einzubauen?	Ja: 10 Nein: 0 → Antwort: Ja

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. April 2025 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes
--

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 19:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.