



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 22.01.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:28 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Dr. Franz Matheis, 3. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Rolf Bäck
Michael Ehgartner
Stefan Feldhütter
Stefanie Knittl
Dr. Ernst Lindl
Christine Nimbach
Thomas Parstorfer
Dr. med. Joachim Weber-Guskar Ab 17:08 Uhr

Entschuldigt

Ludwig Horn, Erster Bürgermeister
Barbara Doll
Florian Schotter

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg, Gemeinderatsmitglied
Caroline Krug, Gemeinderatsmitglied

Verwaltung

Bernhard Nüßlein
Christian Wolfert

Dr. Franz Matheis
3. Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2025/6167 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2025/6168 |
| 3 | Antrag auf Bauturbo für die Umnutzung UG von Eigentumswohnung in Mietwohnung, Fl. Nr. 441/2, Gemarkung Tutzing, Kirchenstraße 3 | 2026/6185 |
| 4 | Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Garage, Fl. Nr. 380/1, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 4 | 2026/6186 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carports, Fl. Nr. 608, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 1 | 2026/6192 |
| 6 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2025/6169 |

3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis eröffnet um 17:00 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 16. Dezember 2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 8 Enthaltung: 1

Nachdem Herr Gemeinderat Bäck bei der Sitzung am 16. Dezember 2025 nicht anwesend war, enthält er sich der Stimme.

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr 3. Bürgermeister Dr. Matheis teilt mit, dass in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 16. Dezember 2025 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Dr. Weber-Guskar erscheint zur Sitzung um 17:08 Uhr.

TOP 3 Antrag auf Bauturbo für die Umnutzung UG von Eigentumswohnung in Mietwohnung, Fl. Nr. 441/2, Gemarkung Tutzing, Kirchenstraße 3

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss hat dem Bauvorhaben in seiner Sitzung am 17. Dezember 2024 bereits zugestimmt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird hiermit nochmals bekräftigt.

Da sich das Vorhaben nach Auffassung des Landratsamtes Starnberg im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, stimmt die Gemeinde Tutzing darüber hinaus dem Antrag auf Befreiung auf der Grundlage des § 246 e BauGB hiermit zu.

Mit dem Bauwerber ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die Begründung für die Anwendung des § 246 e BauGB klar aufzuführen ist.

Begründung:

Die Garage ist bereits vorhanden und unmittelbar an ein Wohngebäude angebaut. Der Gebäudeteil soll lediglich zur Belichtung durch ein Fenster baulich ergänzt werden. Insofern ist keine Erweiterung des Gebäudes und somit auch keine weitere Beeinträchtigung des bauplanungsrechtlichen Außenbereiches gegeben. Die nachbarlichen Belange sind gewahrt. Darüber hinaus wird durch die Umnutzung dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Wohnung ist weiterhin davon auszugehen, dass diese eher im unteren Mitpreissegment angeordnet wird, was aus Sicht der Gemeinde sehr positiv zu betrachten ist.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 4	Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Garage, Fl. Nr. 380/1, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 4
--------------	---

Beschluss:

Der Bauvoranfrage in der Fassung vom 3. Dezember 2025 zur Situierung von zwei kleineren Gebäuden anstatt eines großen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück, wird zugestimmt.

Für den Fall der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung, signalisiert der Bau- und Ortsplanungsausschuss die Erteilung einer Befreiung

1. von den festgesetzten Bauräumen,
2. von der Wandhöhe, soweit die 15-Meter-Regel eingehalten wird und
3. von dem festgesetzten Grünzug für die Zufahrt des südlichen Gebäudes, soweit auf dem Grundstück ein adäquater Ersatz geschaffen wird.

Soweit der „Baturbo“ Anwendung findet, ist mit dem Bauwerber ein Vertrag mit ausführlichen Begründungen zu schließen.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carports, Fl. Nr. 608, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 1
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 11. Dezember 2025 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten darauf zu achten, dass in den geänderten Plänen tatsächlich nur fünf Wohneinheiten beinhaltet sind, da ab der sechsten Wohneinheit gemäß Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung eine Tiefgarage notwendig wäre.

mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9

TOP 6 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes
--

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag kein Vorgang auf.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt 3. Bürgermeister Dr. Franz Matheis um 17:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.