



Gemeinde Tutzing

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

---

**Sitzungsdatum:** Dienstag, 24.03.2026  
**Beginn:** 17:05 Uhr  
**Ende:** 18:55 Uhr  
**Ort:** Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

### Ausschussmitglieder

Michael Ehgartner

Stefan Feldhütter

Stefanie Knittl

Ab 17:12 Uhr, bis 19:10 Uhr

Dr. Ernst Lindl

Christine Nimbach

Thomas Parstorfer

Bis 18:55 Uhr

Dr. med. Joachim Weber-Guskar

### Entschuldigt

Barbara Doll

Florian Schotter

### Verwaltung

Nicole Gutmann

Bernhard Nüßlein

Christian Wolfert

Ludwig Horn  
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert  
Schriftführer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |   |  |           |
|---|--|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften   | 2026/6265 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  | 2026/6266 |
| 3 | Bebauungsplan Nr. 62 A "Albers-Villa, Garatshausen" der Gemeinde Feldafing; Beteiligung der Gemeinde Tutzing als Nachbargemeinde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 2026/6293 |
| 4 | Bebauungsplan Nr. 99 "Wohnanlage Schönmoos"; beabsichtigte Änderung der Bebauungskonzeption durch den "Verband Wohnen im Kreis Starnberg"; Sachstandsbericht   | 2026/6296 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 254/6, Gemarkung Tutzing, Höhenrain 6   | 2026/6262 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hauses mit einer Wohnung, 2 Ferienwohnungen und einer Hobbygarage, Fl. Nr. 1285/5, Gemarkung Tutzing, Diemendorf  | 2026/6264 |
| 7 | Bauvorhaben Waldstraße 5   Abwicklung über „Baturbo“   Genehmigung Städtebaulicher Vertrag   | 2026/6292 |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Reihenmittelhauses, Fl. Nr. 360/68, Gemarkung Tutzing, Am Bareisl 3   | 2026/6263 |
| 9 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | 2026/6267 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:05 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

<b>TOP 1      Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften</b>
--

**Beschluss:**

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 10. Februar 2026 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen    Ja: 7    Nein: 0    Anwesend: 7**

<b>TOP 2      Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse</b>
---

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 10. Februar 2026 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

Frau Gemeinderätin Knittl erscheint zur Sitzung um 17:12 Uhr.

<b>TOP 3      Bebauungsplan Nr. 62 A "Albers-Villa, Garatshausen" der Gemeinde Feldafing; Beteiligung der Gemeinde Tutzing als Nachbargemeinde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--

**Beschluss:**

Die Gemeinde Tutzing nimmt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 A „Albers-Villa-Garatshausen“, wie folgt Stellung:

Das öffentliche „Freibad“ und der vorgelagerte öffentliche Parkplatz werden über die Hans-Albers-Straße erschlossen. Diese ist – vor allem während der Sommermonate – sehr stark frequentiert, hauptsächlich durch Badegäste, Touristen und Spaziergänger. Dies führt auch zu einer durchaus problematischen Stellplatzsituation. Die Hans-Albers-Straße ist für diesen öffentlichen Bereich Rettungszufahrt und muss entsprechend freigehalten werden.

Auch die „Albers-Villa“ wird über die Hans-Albers-Straße erschlossen. Die Gemeinde Tutzing ist daher der Auffassung, dass auf dem Planungsgrundstück ausreichend Stellplätze untergebracht werden müssen, um die ohnehin problematische Erschließungs- und Stellplatzsituation nicht noch zusätzlich zu verschlechtern.

Für das Vorhaben sind auf der Grundlage der ausgelegten Unterlagen insgesamt 13 Stellplätze vorgesehen. Die Gemeinde Tutzing betrachtet diese Anzahl als zu wenig für die im Bebauungsplanentwurf beschriebene Nutzung. Die Gemeinde Feldafing wird daher gebeten, die Stellplatzanzahl im Sinne einer positiveren Erschließungssituation nochmals zu überdenken und mehr Stellplätze anzuordnen.

Ansonsten bringt die Gemeinde Tutzing keine Bedenken und Anregungen zur ausgelegten Planung vor.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8**

<b>TOP 4</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 99 "Wohnanlage Schönmoos"; beabsichtigte Änderung der Baukonzeption durch den "Verband Wohnen im Kreis Starnberg"; Sachstandsbericht</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss betrachtet die Beurteilung der angefragten Erhöhung der Gebäudehöhen ohne konkrete Planung sehr schwierig, da diese im gegenständlichen Gefiert ohnehin bereits im oberen Grenzbereich liegen. Auch die Abstandsflächensituation und damit die Situierung der Gebäude müsste voraussichtlich grundlegend neu beurteilt werden.

Der Ausschuss bittet den Verband Wohnen daher um die Einreichung von bemaßten Skizzen in Bezug auf eine Erhöhung der Gebäudehöhen, um die Situation konkret beurteilen zu können.

Weiterhin beschließt der Ausschuss, dass keine Unterschreitung des bisherigen Stellplatzschlüssels von 0,5 möglich ist.

**einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 254/6, Gemarkung Tutzing, Höhenrain 6</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 19. Dezember 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 2. Februar 2026) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Katholische Kirchenstiftung östlich der Bergwiesenstraße“ in der Fassung von 1957 zugestimmt:

1. Befreiung von der Festsetzung der Firstrichtung von Ost-West in Nord-Süd
2. Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe 3,20 m auf 5,92 m

**mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 2 Anwesend: 8**

Auf Wunsch von Frau Gemeinderätin Nimbach wird ihre Gegenstimme namentlich erwähnt.

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hauses mit einer Wohnung, 2 Ferienwohnungen und einer Hobbygarage, Fl. Nr. 1285/5, Gemarkung Tutzing, Diemendorf</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 8. Januar 2026 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8**

<b>TOP 7</b>	<b>Bauvorhaben Waldstraße 5   Abwicklung über „Bauturbo“   Genehmigung Städtebaulicher Vertrag</b>
--------------	--

**Beschluss:**

1. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt den Inhalten des vorgestellten Vertrages zwischen dem Eigentümer des Grundstückes mit der Fl. Nr. 249/10 und der Gemeinde Tutzing zu und ermächtigt und beauftragt Herrn Ersten Bürgermeister Horn mit der Unterzeichnung und Ausfertigung des Vertrages.

Der Vertrag soll beinhalten, dass es sich beim Betrieb der Segelmacherei um einen Gewerbebetrieb mit Gewinnerzielungsabsicht handeln muss und dies nicht als Hobby betrieben wird. Ebenso soll der Rückbau nach Auflassung des Gewerbebetriebes klar geregelt und der Vollzug gesichert sein.

2. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss signalisiert dem Bauwerber die Zustimmung zu einem zukünftigen Antrag auf Baugenehmigung mit einer Befreiung von der Festsetzung Nr. 3 a höchstzulässige GRZ von 0,15 auf 0,22 für ein Einfamilienhaus mit einer GR von 85 m<sup>2</sup> und mit einer Terrassenfläche von 17,22 m<sup>2</sup> nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 246 e BauGB.

Zur Klarstellung der Planungsabsichten und der Einhaltung der festgesetzten Grünstrukturen, ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen (siehe Hinweise Nr. 3 c Bauvollzug im Bebauungsplan).

**einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Reihenmittelhauses, Fl. Nr. 360/68, Gemarkung Tutzing, Am Bareisl 3</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 9. Februar 2026 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Die gestellten Fragen werden mit „Nein“ beantwortete.

Begründung:

Eine partielle Aufstockung nur einer Reiheneinheit von insgesamt sechs Einheiten fügt sich nicht in die prägende bauliche Umgebung ein und würde zu städtebaulichen Spannungen führen. Weiterhin würden bei der beantragten nicht unerheblichen Aufstockung die Abstandsflächen voraussichtlich auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken zum Liegen kommen.

**einstimmig beschlossen    Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 8**

<b>TOP 9</b>	<b>Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes</b>
--------------	---

**9.1    *Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 1082, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Bernrieder Straße 28***

Die Verwaltung teilt mit, dass einem neu eingereichten Antrag auf Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, da die Bauwerber das Gebäude weiter nach Osten verschoben haben und damit den Vorgaben des Ausschusses vom Februar 2026 nachgekommen sind.

In Folge hat das Kreisbauamt Starnberg jedoch den Antrag wegen Außenbereichslage abgelehnt.

**zur Kenntnis genommen**

Herr Gemeinderat Parstorfer verlässt die Sitzung um 18:55 Uhr.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.