



Gemeinde Tutzing

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.05.2026
Beginn:	17:04 Uhr
Ende	19:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Christiane Feichtmeier

Marlene Greinwald

Dr. Ernst Lindl

Maximilian Lindner

Tobias Möller

Thomas Parstorfer

ab 17:07 Uhr

Ann-Kathrin Pulfer

Dr. Thomas von Mitschke-Collande

bis 19:00 Uhr

Dr. med. Joachim Weber-Guskar

Flora Weichmann

Entschuldigt

Rolf Bäck

Referenten

Markus Böhner, Büro Terrabiota

Zu TOP`s 3 und 4, öffentlicher Teil;
von 17:04 Uhr bis 18:10 Uhr

Christian Ufer, Büro Terrabiota

Zu TOP`s 3 und 4, öffentlicher Teil;
von 17:04 Uhr bis 18:10 Uhr

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg

Gemeinderatsmitglied

Caroline Krug

Gemeinderatsmitglied

Verwaltung

Nicole Gutmann
Christian Wolfert

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2026/6381 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2026/6382 |
| 3 | 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg“ im Bereich der Fl. Nr. 2718, Gemarkung Tutzing; Billigung | 2026/6386 |
| 4 | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg" Teilbereich 2, im Bereich der Fl. Nr. 2718, Gemarkung Tutzing; Billigung | 2026/6388 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Erkerflachdachs zum Balkon und Erweiterung des bestehenden Fensters über dem Erker zur Balkontür, sowie Ausbau des Dachspeichers, Fl. Nr. 259/23, Ludwig-Behr-Straße 6b, Gemarkung Tutzing | 2026/6394 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Wohnraumerweiterung und Balkonerweiterung, Errichtung eines Wintergartens, Windfangs und Außentreppe, Fl. Nr. 289, Gemarkung Tutzing, Neustätterstraße 10c; erneute Behandlung | 2026/6389 |
| 7 | Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf der Grundlage des § 246 e BauGB ("Baturbo"), Fl. Nr. 451, Gemarkung Tutzing, Heinrich-Vogl-Straße 14 | 2026/6392 |
| 8 | Bauvoranfrage für den Anbau eines Außenliftes und die Nutzungsänderung von fünf auf sechs Wohneinheiten, Fl. R. 376/1, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 16 | 2026/6391 |
| 9 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2026/6383 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:04 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 21. April 2026 wird genehmigt.

Vier Mitglieder des Gemeinderates, die in der letzten Wahlperiode nicht im Gemeinderat und damit auch bei der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 14. April 2026 nicht anwesend waren, haben sich der Stimme enthalten.

mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Enthaltungen: 4 Anwesend: 10

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 21. April 2026 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:07 Uhr.

TOP 3 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg" im Bereich der Fl. Nr. 2718, Gemarkung Tutzing; Billigung

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg“, im Bereich der Fl. Nr. 2718 in der Fassung vom 21.05.2026 und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 4	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg" Teilbereich 2, im Bereich der Fl. Nr. 2718, Gemarkung Tutzing; Billigung
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Entlang der Blumenstraße soll – unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben – auf dem Baugrundstück eine Bepflanzung erfolgen, um den Ortseingangscharakter Kampbergs zu verbessern.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

2. In die Grünordnungsfestsetzungen des Bebauungsplanes soll aufgenommen werden, dass ein 50 %iger Anteil der künftigen Begrünung artenreich und als Blühwiese ausgeführt werden muss.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2 Anwesend: 11

3. Das Planungsbüro und die Verwaltung werden beauftragt zu prüfen, ob ein Teil des notwendigen Retentionsbeckens für den Regenwasserrückhalt dauerhaft als naturnaher Teich ausgebildet werden kann und ob eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan möglich ist.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

4. Unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse, billigt der Bau- und Ortsplanungsausschuss den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg“, Teilbereich 2 im Bereich der Fl. Nr. 2718 in der Fassung vom 21.05.2026 und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Erkerflachdachs zum Balkon und Erweiterung des bestehenden Fensters über dem Erker zur Balkontür, sowie Ausbau des Dachspeichers, Fl. Nr. 259/23, Ludwig-Behr-Straße 6b, Gemarkung Tutzing
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 12. März 2026 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht zugestimmt.

Eine Befreiung gem. der neuen Rechtslage im Rahmen des sog. „Bauturbos“ auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB und 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Begründung:

Für das Vorhaben wäre eine Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 9 „Ludwig-Behr-/Bockmayrstraße“ notwendig. Bei der Wandhöhe handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Durch das beantragte Vorhaben würde eine nicht gewünschte Präcedenzwirkung in Bezug auf die Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen. Somit waren das Vorhaben und der Antrag auf Befreiung abzulehnen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2 Anwesend: 11

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Wohnraumerweiterung und Balkonerweiterung, Errichtung eines Wintergartens, Windfangs und Außentreppe, Fl. Nr. 289, Gemarkung Tutzing, Neustätterstraße 10c; erneute Behandlung
--------------	--

Beschluss:

Das Landratsamt hat mitgeteilt, dass eine neue Rechtslage hinsichtlich der Erschließung des Baugrundstückes eingetreten ist. Insofern wird der geänderte, reduzierte Antrag seitens des Bauwerbers zurückgezogen, so dass die ursprüngliche, größere Planung, die vom BOA abgelehnt wurde, nun weiter behandelt wird. Das Kreisbauamt hat weiterhin ein Anhörungsschreiben zur Ersetzung der gemeindlichen Versagung und zur beabsichtigten Genehmigung der ursprünglichen Planung angekündigt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss schließt sich der Auffassung des Landratsamtes nun an. Der Beschluss zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens vom 18. November 2026 wird aufgehoben.

Damit das Vorhaben nach Eingang des Anhörungsschreibens nicht nochmal im Ausschuss behandelt werden muss wird Herr Erster Bürgermeister Horn beauftragt und ermächtigt, das Anhörungsschreiben zu beantworten und dabei das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11

TOP 7	Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf der Grundlage des § 246 e BauGB ("Bauturbo"), Fl. Nr. 451, Gemarkung Tutzing, Heinrich-Vogl-Straße 14
--------------	---

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Bauvoranfrage und den gestellten Antrag auf Anwendung des § 246 e BauGB (sog. „Bauturbo“) abzulehnen.

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Gemeinderates mit dem Bauwerber ein Gespräch dahingehend zu führen, ob eine vertragliche Bindung des Mietpreises, zur Schaffung von günstigem Wohnraum, in Frage kommt.

Begründung:

Das geplante Gebäude übersteigt die in der prägenden Umgebung vorhandenen Kubaturen in Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe deutlich und fügt sich daher nicht in die umgebende Bebauung ein. Daher wäre für eine Genehmigung zwingend der sog. „Baturbo“ notwendig.

Eine Zustimmung zu dem Gebäude unter Anwendung des § 246 e BauGB würde jedoch zu einer nicht wünschenswerten Präcedenzwirkung des geplanten Gebäudes für die umgebende Bebauung führen.

mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1 Anwesend: 10

Herr Gemeinderat Dr. Lindl war gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 8	Bauvoranfrage für den Anbau eines Außenliftes und die Nutzungsänderung von fünf auf sechs Wohneinheiten, Fl. R. 376/1, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 16
--------------	--

Beschluss:

Der Bauvoranfrage vom 22. April 2026 und der damit verbundenen Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten von festgesetzten fünf in sechs Wohneinheiten wird zugestimmt.

Da es sich bei der Festsetzung der Wohneinheiten um einen Grundzug der Planung im Bebauungsplan handelt, signalisiert der Bau- und Ortsplanungsausschuss eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB („Baturbo“).

mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 3 Anwesend: 11

TOP 9	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes
--------------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag kein Vorgang auf.

Herr Gemeinderat Dr. von Mitschke-Collande verlässt die Sitzung um 19:00 Uhr

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.