Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	**Dienstag, 14.07.2026**
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Rolf Bäck	
Christiane Feichtmeier	
Marlene Greinwald	
Dr. Franz Matheis	
Thomas Parstorfer	Ab 17:09 Uhr
Bernd Pfitzner	
Ann-Kathrin Pulfer	
Dr. med. Joachim Weber-Guskar	
Tobias Wegl	
Flora Weichmann	

Entschuldigt

Dr. Ernst Lindl
Maximilian Lindner
Tobias Möller

Gäste

Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	Gemeinderatsmitglied

Referenten

Michael Holzäpfel, Architekt Bogevischs Büro	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:00 Uhr bis 17:25 Uhr
Karola Klaus, Projektleiterin Verband Wohnen	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:00 Uhr bis 17:25 Uhr
Christian Stumpf, Geschäftsführer Verband Wohnen	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:00 Uhr bis 17:25 Uhr

Verwaltung

Nicole Gutmann
Christian Wolfert

Ludwig Horn Erster Bürgermeister	Christian Wolfert Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften	**2026/6491**
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	**2026/6492**
3	Bebauungsplan Nr. 99 " Wohnanlage Schönmoos"; Vorstellung und Billigung der geänderten Planung des Verbandes Wohnen; weiteres Vorgehen	**2026/6498**
4	Antrag vom 17. Juni 2026 auf Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Hafen Unterzeismering" nebst Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat	**2026/6496**
5	Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau von zwei Wohnhäusern mit Garagen, Fl. Nr. 380/1, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 4	**2026/6502**
6	Antrag auf Baugenehmigung für Wohnraumerweiterung und Sanierung einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 602, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 8 und 8a	**2026/6497**
7	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Fl. Nr. 256/24, Gemarkung Tutzing, Höhenrain 3	**2026/6504**
8	Bauvoranfrage zum Um- und Anbau des bestehenden Wohngebäudes Fl. Nr. 253/3, Gemarkung Tutzing, Bergwiesenstraße 3; Befreiung von der GFZ über "Bauturbo"	**2026/6499**
9	Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf Fl. Nr. 270/3, Gemarkung Tutzing; Beiselestraße 12; Befreiung vom Bauraum für ein zweites Wohngebäude über „Bauturbo“	**2026/6500**
10	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes	**2026/6493**

Erster Bürgermeister Ludwig Horn 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 23. Juni 2026 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass für den Tagesordnungspunkt 2 der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 23. Juni 2026

- *Änderung des Baugesetzbuches; Einführung des sog. „Bauturbos"; Erlass von Leitlinien zum Umgang mit den neuen Regelungen; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat*

der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

zur Kenntnis genommen

Herr Gemeinderat Parstorfer erscheint zur Sitzung um 17:09 Uhr.

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 99 " Wohnanlage Schönmoos"; Vorstellung und Billigung der geänderten Planung des Verbandes Wohnen; weiteres Vorgehen

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt die in der Sitzung vorgestellten Änderungen (m.u. Tiefgarage nur unter Haus 3 anstatt unter den Häusern 1 und 2 mit Verlegung der Tiefgaragenzufahrt, Höherlegung der 0-Linie des Hauses 1 um 0,50 m durch Aufschüttung und unter Beibehaltung der geplanten bisherigen Wand- und Firsthöhen, Verschiebung des Gebäudes 1 nach Süden, etc.) zur Planung des „Projektes Schönmoos".

Aufgrund der vorgenommenen Planungsänderungen müssen folgende Gutachten zum Bauleitplanverfahren angepasst werden:

- Immissionsschutz (wegen Verlegung Tiefgaragen-Zufahrt)
- Niederschlagswasserbeseitigung (wegen Änderung Keller und Tiefgarage)
- Besonnungsstudie (wegen Reduzierung Abstand zwischen Gebäuden 1 und 2)

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und diesen dem Ausschuss zur Billigung vorzulegen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 4	**Antrag vom 17. Juni 2026 auf Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Hafen Unterzeismering" nebst Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat**

Beschluss:

Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Antrag vom 17. Juni 2026 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet „Hafen Unterzeismering“ sowie die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes abzulehnen.

Begründung:

Unbeachtlich der Erschließungssituation befinden sich der Hafen und das zu überplanende Gebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Bislang hat die Gemeinde Bauleitplanungen im Landschaftsschutzgebiet nur bei Erweiterungen von Gewerbe, bei öffentlichen Bedarfen oder für sozialen bzw. günstigen Wohnraum zugestimmt. Dies ist hier nicht der Fall.

Weiterhin ist die eigentumsrechtliche Grundstückssituation gegenwärtig unklar.

Darüber hinaus befindet sich der nordöstliche Gebäudeteil in ausmärkischem Gebiet, in dem die Gemeinde keine Planungshoheit besitzt.

Aus Sicht der Gemeinde besteht aktuell keine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bezug auf eine städtebauliche Entwicklung oder Ordnung.

einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

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

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau von zwei Wohnhäusern mit Garagen, Fl. Nr. 380/1, Gemarkung Tutzing, Mozartstraße 4

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 01. Juni 2026 zur Situierung von zwei kleineren Gebäuden anstatt eines großen Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück, wird zugestimmt und die im Vorbescheid gestellten Fragen werden mit ja beantwortet.

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

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung für Wohnraumerweiterung und Sanierung einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 602, Gemarkung Tutzing, Himbeerweg 8 und 8a

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 22. April 2026 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 3. Juni 2026) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Gebäude fügt sich in die Eigenart der prägenden Umgebung ein.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Fl. Nr. 256/24, Gemarkung Tutzing, Höhenrain 3

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung vom 01. Juni 2026 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen (Festsetzung A. 2. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Tutzing Nordwest – Östlich der Traubinger Straße“, Teilbebauungsplan 8 „Am Höhenrain“) zugestimmt.

Begründung:

Zwei kleinere Gebäude fügen sich besser in die Umgebung ein, als ein großes Gebäude, so dass die Planung und die Befreiung in städtebaulicher Hinsicht zustimmungsfähig sind.

Des Weiteren fanden diesbezüglich Besprechungen mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München statt, der den Antrag ebenfalls für zustimmungsfähig erachtet.

Eine Präzedenzwirkung wird aufgrund der Grundstückszuschnitte der anderen in dem Bebauungsplan beinhalteten Planwünsche minimal gesehen. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 8	**Bauvoranfrage zum Um- und Anbau des bestehenden Wohngebäudes Fl. Nr. 253/3, Gemarkung Tutzing, Bergwiesenstraße 3; Befreiung von der GFZ über "Bauturbo"**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und signalisiert die Erteilung einer Befreiung von der GFZ über § 31 Abs. 3 BauGB („Bauturbo“) für den Fall der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung.

Erster Bürgermeister Horn wird beauftragt und ermächtigt dem etwaig einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und eine Befreiung über § 31 Abs. 3 BauGB auszusprechen, soweit der Antrag der Bauvoranfrage entspricht.

Begründung:

Das Bestandsgebäude stellt das deutlich größte Gebäude im Umgriff dar und hält bereits jetzt die im Bebauungsplan Nr. 16 „Schnupfenwiesen“ von 1979 festgesetzte GFZ nicht ein. Bei der Umbaumaßnahme wird eine weitere Wohnung geschaffen und die Erweiterung der GR um 3,6 m² ist aus Sicht des Ausschusses als untergeordnet anzusehen. Eine Präzedenzwirkung ist marginal. Durch den Umbau des Gebäudes wird dieses modernisiert und wirkt auch in städtebaulicher Hinsicht deutlich vorteilhafter. Die Erteilung einer Befreiung ist städtebaulich vertretbar, widerspricht nicht den Grundzügen der Planung und stellt keine Beeinträchtigung der Nachbarn dar.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9	Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf Fl. Nr. 270/3, Gemarkung Tutzing; Beiselestraße 12; Befreiung vom Bauraum für ein zweites Wohngebäude über „Bauturbo“

Beschluss:

Die Bauvoranfrage in der Fassung vom 23. Juni 2026 zur Situierung des zweiten geplanten Gebäudes wird zugestimmt.

Für den Fall der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung, signalisiert der Bau- und Ortsplanungsausschuss die Erteilung einer Befreiung von dem festgesetzten Bauraum.

Herr Erster Bürgermeister Horn wird beauftragt und ermächtigt, soweit der „Bauturbo“ Anwendung findet, diesen zu erteilen und mit dem Bauwerber einen Vertrag mit ausführlichen Begründungen zu schließen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.