



Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 30.07.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn	Abwesend zwischen 20:05 und 20:15 Uhr (NÖ2)
-------------	--

Mitglieder des Gemeinderates

Rolf Bäck	
Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	
Christiane Feichtmeier	
Marlene Greinwald	Abwesend zwischen 21:25 und 22:00 Uhr (NÖ11)

Gerald A. Herrmann	
Caroline Krug	
Maximilian Lindner	
Dr. Franz Matheis	2. Bürgermeister Abwesend zwischen 20:05 und 20:15 Uhr (NÖ2)

Thomas Parstorfer	
Johanna Pfänder	
Bernd Pfitzner	Abwesend zwischen 21:25 und 22:00 Uhr (NÖ11)

Florian Schotter	
Verena von Jordan-Marstrander	3. Bürgermeisterin Abwesend zwischen 20:05 und 20:15 Uhr (NÖ2)

Dr. Thomas von Mitschke-Collande
Dr. med. Joachim Weber-Guskar
Tobias Wegl
Flora Weichmann

Schriftführer/in

Jan-Philipp Grande

Verwaltung

Marcus Grätz
Christian Wolfert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Ernst Lindl
Tobias Möller
Ann-Kathrin Pulfer

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Jan-Philipp Grande
Schriftführer/in

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1 | Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften | 2026/6521 |
| 2 | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse | 2026/6522 |
| 3 | Gasbeschaffung ab 1.1.2028 durch die 17er Kommunalpartner GmbH | 2026/6505 |
| 4 | Wasserwacht Tutzing - Vorstellung im Gemeinderat | 2026/6531 |
| 5 | Änderung des Baugesetzbuches; Einführung des sog. "Bauturbos"; Erlass von Leitlinien zum Umgang mit den neuen Regelungen; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 23. Juni 2026 | 2026/6507 |
| 6 | Antrag vom 17. Juni 2026 auf Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Hafen Unterzeismering" nebst Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 14. Juli 2026 | 2026/6508 |
| 7 | Bauvorhaben Waldstraße 5, 1. Nachtrag Zustimmungsvertrag zur Abwicklung „Bauturbo“ | 2026/6511 |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Tiefhofes mit Treppe an der Südseite sowie Änderung des Vorbaus Süd (Dachbalkon statt Pultdach), Fl. Nr. 159/25, Gemarkung Tutzing, Nordbadstraße 2 | 2026/6510 |
| 9 | Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des bestehenden Wohngebäudes und zum Umbau des Anbaus, Fl. Nr. 900/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorfer Straße 33 | 2026/6513 |
| 10 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit und Doppelgarage, Fl. Nr. 767/4, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Erlenstraße | 2026/6520 |
| 11 | Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch Wohngebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Benediktenweg 27 mit Befreiungen „Bauturbo“ | 2026/6526 |
| 12 | Erlaß einer neuen Geschäftsordnung | 2026/6480 |
| 13 | Die Initiative "MiT - MiTeinander in die Transformation" | 2026/6506 |
| 14 | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes | 2026/6523 |

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften

Beschluss:

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 07. Juli 2026 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Beschluss:

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt folgende Beschlüsse bekannt, die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 07.07.2026 gefasst wurden und die zur Veröffentlichung geeignet sind:

NÖ2 Ehemalige Deponie Staudenmoosstraße; Vertrag mit der GAB zur Förderung der entstandenen Mehrkosten 2026/6464

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Gasbeschaffung ab 1.1.2028 durch die 17er Kommunalpartner GmbH

Beschluss:

Die 17er Kommunalpartner GmbH wird beauftragt ab 1.1.2028 die Gasbeschaffung für die Gemeinde Tutzing zu übernehmen.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 4 Wasserwacht Tutzing - Vorstellung im Gemeinderat

Herr Robert Lettenbauer erstattete als Vorsitzender einen ausführlichen Bericht über die Wasserwacht Ortsgruppe Tutzing. Dabei ging er detailliert auf die aktuellen Einsatzzahlen ein und erläuterte die Mitgliederentwicklung. Zudem präsentierte er einen Überblick über die finanzielle Situation der Ortsgruppe und gab damit einen umfassenden Einblick in die Vereinsarbeit.

zur Kenntnis genommen

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die nachfolgenden Leitlinien zum sog. „Bauturbo“ der Gemeinde Tutzing als Grundsatzbeschluss:

Leitlinien zum sog „Bauturbo“ der Gemeinde Tutzing

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Tutzing hat in seiner Sitzung vom 30. Juli 2026 folgende Leitlinien zur Anwendung des sog. Bauturbo im BauGB beschlossen.

Die Leitlinien richten sich an die Bauverwaltung der Gemeinde und sollen ihr Orientierungshilfe bei der Beratung von Bauwerbern und Planern bieten. Sie dienen der zielorientierten und zügigen Vorbereitung der erforderlichen Entscheidungen und sollen die Gleichbehandlung vergleichbarer Bauwünsche gewährleisten.

Die Leitlinien entfalten keine Außenwirkung und nehmen die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht vorweg; eine Abweichung von den jeweiligen Kriterien im Einzelfall ist möglich. Die verbindliche Entscheidung verbleibt bei den nach der Geschäftsordnung des Gemeinderats in ihrer jeweils gültigen Fassung zuständigen Gremien oder Personen.

Die Bauverwaltung soll diese Leitlinien regelmäßig evaluieren und dem Gemeinderat nötigenfalls erforderliche Anpassungen vorschlagen.

GRUNDSÄTZE UND KRITERIEN:

Der Bauwerber muss seinen Bauwunsch (ausreichend konkrete Unterlagen, entscheidungsreif) vorab in der Gemeindeverwaltung und ggf. im Bauausschuss vorstellen, bevor er einen Antrag auf Baugenehmigung stellt. Andernfalls wird bei den Anträgen auf Baugenehmigung mit Befreiungen oder Abweichungen die gemeindliche Zustimmung verweigert.

Die Planungsbegünstigten müssen sich im Städtebaulichen Vertrag zur Kostenfreistellung ggü. der Gemeinde verpflichten (Planungskosten, Gutachten, etc.) und diese Pflicht bei größeren Vorhaben (i.d.R. mehr als drei neue Wohneinheiten) angemessen besichern (Vertrag, ggf. Bürgschaft oder Grundschuld).

Der Bauturbo gilt nur im Bereich des Bauplanungsrechtes. Die bauordnungsrechtlichen und die fachrechtlichen Belange sind durch den Bauwerber selbstständig zu klären.

Zustimmung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn

- zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.
- Abstandsflächen nach Ortsrecht eingehalten werden.
- Schützenswerte und ortsbildprägende Baum- und Gehölzstrukturen erhalten werden.
- Gemeindliches Ortsrecht und informelle Vorgaben (Satzungen, informellen Planungen, Baufibel, etc.) eingehalten werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung dem städtebaulichen Quartier entspricht und keine städtebaulichen Spannungen auslöst. Städtebaulichen Kriterien zur Beurteilung sind:

- a. Baudichte
- b. Körnung
- c. Bauzeile
- d. Höhenentwicklung
- e. Geschossigkeit
- f. Geländeänderungen
- g. Anzahl der Wohneinheiten
- h. Bauliche Gestaltung
 - i. Dachform
 - ii. Dachaufbauten
 - iii. Dachneigung

A. Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen §§ 30, 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

1. Grundsätzlich im Einzelfall anwendbar.
2. Planungsbegünstigter muss sich im städtebaulichen Vertrag zur Kostenfreistellung gegenüber der Gemeinde verpflichten und diese Pflicht angemessen besichern (Bürgerschaft/Grundschuld).

B. Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaues § 31 Abs. 3 BauGB

Zustimmung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden und wenn:

1. Der Bebauungsplan, von dessen Festsetzungen befreit werden soll, älter als sieben Jahre ist
2. In dem Baugebiet Wohnen regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig ist (nicht in GI, GE und ggf. SO)
3. Folgende Mindestgrundstücksgrößen eingehalten werden:
 - a) Einzelhäuser 600 m²
 - b) Doppelhäuser 450 m² je Haus
 - c) Mehrspanner 300 m² je Haus
4. Baulinien und Baugrenzen zum öffentlichen Raum eingehalten werden.
5. Die Erschließung gesichert ist.
6. Der Bauwerber sich entsprechend den im Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden SoBoN-Richtlinien der Gemeinde zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verpflichtet.

C. Innenbereich § 34 BauGB Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB in faktischen Baugebieten, Abweichen vom Gebot des Einfügens nach § 34 Abs. 3b BauGB

Zustimmung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden und wenn:

1. In der Umgebungsbebauung Wohnen in prägenden Umfang vorhanden ist (nicht in faktischen GI, GE und ggf. SO).
2. Der Flächennutzungsplan Wohnen oder Mischnutzung darstellt oder die Gemeinde zumindest einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern.
3. Folgende Mindestgrundstücksgrößen eingehalten werden:
 - a) Einzelhäuser 600 m²
 - b) Doppelhäuser 450 m² je Haus
 - c) Mehrspanner 300 m² je Haus
4. Faktische Baulinien und Baugrenzen zum öffentlichen Raum eingehalten werden.

5. Die Erschließung gesichert ist.
6. Der Bauwerber sich entsprechend den im Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden SoBoN-Richtlinien der Gemeinde zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verpflichtet.

D. Außenbereich § 35 BauGB i.V.m. § 246e Abs. 3 BauGB

Zustimmung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden und wenn:

1. Im angrenzenden Siedlungsbereich Wohnen in prägenden Umfang vorhanden ist (nicht im Anschluss an GI, GE und ggf. SO).
2. Der Flächennutzungsplan Wohnen oder Mischnutzung darstellt oder die Gemeinde zumindest einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern.
3. Folgende Mindestgrundstücksgrößen eingehalten werden:
 - a) Einzelhäuser 600 m²
 - b) Doppelhäuser 450 m² je Haus
 - c) Mehrspanner 300 m² je Haus
4. Die Erschließung gesichert ist.
5. Der Bauwerber sich entsprechend den im Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden SoBoN-Richtlinie der Gemeinde zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verpflichtet.

E. § 246e BauGB

Im Einzelfall entsprechend wie vorstehend.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 6	Antrag vom 17. Juni 2026 auf Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Hafen Unterzeismering" nebst Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Empfehlungsbeschluss des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 14. Juli 2026
--------------	---

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag vom 17. Juni 2026 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet „Hafen Unterzeismering“ sowie die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

Begründung:

Unbeachtlich der Erschließungssituation befindet sich der Hafen und das zu überplanende Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Bislang hat die Gemeinde Bauleitplanungen im LSG nur bei Erweiterung 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 und Zuständigkeit besitzt.

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

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 7	Bauvorhaben Waldstraße 5, 1. Nachtrag Zustimmungsvertrag zur Abwicklung „Bauturbo“
--------------	---

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

1. Dem Nachtrag zum Zustimmungsvertrag mit Herrn Tircher, der die vorzeitige Teilung und Veräußerung von 600 m² sowie die Eintragung der Dienstbarkeit nur am Restgrundstück vorsieht, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat ermächtigt und beauftragt Herrn Ersten Bürgermeister Horn mit der Unterzeichnung und Ausfertigung des Nachtrages zum Zustimmungsvertrag.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Tiefhofes mit Treppe an der Südseite sowie Änderung des Vorbaus Süd (Dachbalkon statt Pultdach), Fl. Nr. 159/25, Gemarkung Tutzing, Nordbadstraße 2
--------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 5. Juni 2026 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 1. Juli 2026) zur nachträglichen Genehmigung der Freilegung des Kellergeschosses durch Abgrabung im südlichen Bereich, wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Begründung:

Durch die enorme Abgrabung entstehen neue Wand- und Firsthöhen. Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt. In der prägenden Umgebung ist kein Gebäude vorhanden, das in Einheit von Firsthöhe, Wandhöhe, Grundfläche und Geschossigkeit als Bezugsfall herangezogen werden kann. Insofern fügt sich das beantragte Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Hinweis:

Der Ausschuss signalisiert möglicherweise eine Genehmigung gem. § 34 Abs. 3b BauGB, über den sog. „Bauturbo“. Dazu wird der Eigentümer gebeten, sich mit der Gemeindeverwaltung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise und für den Abschluss eines notwendigen Vertrages in Verbindung setzen.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des bestehenden Wohngebäudes und zum Umbau des Anbaus, Fl. Nr. 900/3, Gemarkung Tutzing, Diemendorfer Straße 33
--------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 1. Juni 2025 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 9. Juli 2026) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Begründung:

Das Gebäude ist ordnungsgemäß genehmigt. Eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes ist wünschenswert. Die geplante Erweiterung des Anbaus erscheint im Rahmen der Vorgaben des § 35 BauGB zulässig und vertretbar.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit und Doppelgarage, Fl. Nr. 767/4, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Erlenstraße
---------------	---

Beschluss:

Vorbehaltlich der noch nachzuweisenden gesicherten Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 767/4 der Gemarkung Tutzing, erteilt der Gemeinderat dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 19. Mai 2026 das gemeindliche Einvernehmen.

Gleichzeitig wird auf der Grundlage des eingereichten Antrages einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung 3.7 – Baugrenze – des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet „Zwischen Bernrieder Straße, Erlenstraße und Lindenallee“ in der Fassung von 1988 für die Errichtung

- des geplanten Lichthofes am nordwestlichen Gebäudebereich (Höhe max. 1,40 m, Fläche max. 18.60 m²) und
- der Terrasse im südlichen Bereich mit 28,39 m²

zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 11	Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch Wohngebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Benediktenweg 27 mit Befreiungen „Bauturbo“
---------------	--

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

1. Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 10.06.2026 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
2. Des Weiteren wird der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 246e BauGB von der Festsetzung A 5.6 des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Befreiung betrifft die Unterschreitung des Mindestabstandes einer Gaube zum Ortsgang von 3,0 m um 1,19 m auf der Südseite für das geplante Einfamilienhaus. Vorsorglich wird einer noch einzureichenden Befreiung für die Unterschreitung des Mindestabstandes zum Ortsgang von 3,0 m um 1,195 m auf der Nordseite zugestimmt.

3. Dem Antrag auf Abweichung von Art. 5 Punkt 6 der Ortsbausatzung der Gemeinde Tutzing wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 12 Erlaß einer neuen Geschäftsordnung

zurückgestellt

TOP 13 Die Initiative "MiT - MiTeinander in die Transformation"

Beschluss:

Der Gemeinderat entsendet folgende weitere Mitglieder für MiT:

- Gerald A. Herrmann

einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 18

TOP 14 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 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.