Gemeinde Tutzing

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	**Dienstag, 22.09.2026**
Beginn:	17:03 Uhr
Ende	19:25 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ludwig Horn

Ausschussmitglieder

Rolf Bäck	
Dr. Wolfgang Behrens-Ramberg	Von 17:03 Uhr - 17:10 Uhr; ab 17:10 Uhr Gast
Caroline Krug	
Maximilian Lindner	
Tobias Möller	
Thomas Parstorfer	
Ann-Kathrin Pulfer	
Verena von Jordan-Marstrander	
Dr. med. Joachim Weber-Guskar	Ab 17:10 Uhr
Flora Weichmann	

Entschuldigt

Christiane Feichtmeier
Marlene Greinwald
Dr. Ernst Lindl

Verwaltung

Nicole Gutmann
Christian Wolfert

Referenten

Katrin Feuerstein, Planungsverband	Zu TOP 4, öffentlicher Teil; von 17:03 Uhr bis 18:07 Uhr
Lydia Knözinger-Ehrl, Planungsverband	Zu TOP 3, öffentlicher Teil; von 17:03 Uhr - 18:40 Uhr

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

Christian Wolfert
Schriftführer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung von öffentlichen Sitzungsniederschriften	**2026/6565**
2	Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse	**2026/6566**
3	Bebauungsplan Nr. 99 "Wohnanlage Schönmoos", Behandlung der ingegangenen Stellungnahmen, Vorstellung und Billigung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes	**2026/6532**
4	BPlan Nr. 78 " Ortszentrum Tutzing" TB 3.1, Bauwünsche der Eigentümer der Hallbergerallee 2, erneute Billigung Bebauungsplanentwurf	**2026/6543**
5	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich" Teilbebauungsplan 4, für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 176 der Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 6 ; Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	**2026/6542**
6	Konzeptstudie für den Neubau eines Lidl-Marktes mit Wohnungen im 1. OG auf den Grundstücken Fl. Nr. 148/6 und 159/3, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 100; Vorstellung und weiteres Vorgehen	**2026/6573**
7	Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung des Einfamilienhauses mit Dachstuhlerneuerung, teilweiser Umnutzung des UG zur Einliegerwohnung sowie Neubau einer Garage, Fl. Nr. 365/14, Gemarkung Tutzing, Heimgartenstraße 12	**2026/6570**
8	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Nebengebäude für die Seenfischerei, Fl. Nr. 240/11 und 240/10, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße	**2026/6571**
9	Bauvoranfrage zum Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Wohngebäude im planungsrechtlichen Außenbereich; Antrag auf Befreiung nach § 246 e BauGB ("Bauturbo"); Fl. Nr. 1492/4, Gemarkung Tutzing, Baderbichl 1	**2026/6586**
10	Bauvoranfrage Von-Hillern-Weg 16, Fl. Nr. 327; Antrag auf Befreiungen nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 246 e BauGB („Bauturbo“)	**2026/6560**
11	Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet zwischen "Bernrieder Straße, Erlenstraße und Lindenallee" gem. § 31 Abs. 3 BauGB ("Bauturbo") für die Errichtung eines Lichthofes und einer Terrassse auf Fl. Nr. 767/4, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Erlenstraße	**2026/6583**
12	Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes	**2026/6567**

Erster Bürgermeister Ludwig Horn eröffnet um 17:03 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 14. August 2026 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Enthaltungen: 2 Anwesend: 10

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Herr Erster Bürgermeister Horn gibt bekannt, dass für den

- Tagesordnungspunkt 2:
  „Vorstellung der neuen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses im Landratsamt Starnberg zum Stichtag 01.01.2026

der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 14. Juli 2026 der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 99 "Wohnanlage Schönmoos", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Vorstellung und Billigung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes

Beschluss:

Behandlung der im Rahmen der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen:

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung in der Fassung vom 29. April 2025, wurden in der Zeit vom 03. Dezember 2025 bis einschließlich 17. Dezember 2025 auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und lagen zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:

- **Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 17.12.2025**
- **Energienetze Bayern GmbH § Ko KG, Schreiben vom 17.12.2025**

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.12.2025 + 11.12.2025

Stellungnahme	Beschluss
Zu Teil C – 11.6.2 Erfahrungsgemäß sind die enthaltenen Hinweise nicht ausreichend. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sollte folgender Hinweis ergänzt werden: *„Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Verbotstatbestände erkennbar, die nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen überwunden werden können. Werden künftig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“*	Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. Der Textvorschlag wird unter 7.12 aufgenommen. *„Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Verbotstatbestände erkennbar, die nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen überwunden werden können. Werden künftig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“*

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 10.12.2025

Stellungnahme	Beschluss
Gerne besprechen wir mit der Gemeinde, die Punkte unserer vergangenen Stellungnahme, deren Hintergrund ausschließlich der einfache Vollzug des Bebauungsplans ist. Die Abwägung vom 18.11.2025 vermag in einigen Punkten nicht zu überzeugen. Dies betrifft:	Kenntnisnahme
- die Zuordnung der „GR II“	Städtebauliches Ziel ist es bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen und Baurecht dafür zu sichern. Hierfür werden einzelne, gezielte Festsetzungen nach Erfordernis getroffen. Es besteht kein Planerfordernis für die Festsetzung der Verkehrsflächen und die Art der Nutzung. Diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach dem umgebenden Quartierscharakter zu beurteilen. Es handelt sich um ein Gesamtprojekt eines einzelnen Bauwerbers, bestehende aus drei Einzelgebäude mit gemeinsamer Tiefgarage und Außenbereichen. Es wird zukünftig eine Vereinigung der Grundstücke entstehen. Die Kubatur und Körnung der oberirdischen Gebäude wird durch die je Baufenster getroffenen Festsetzungen geregelt. Da es sich um ein Grundstück handelt sind die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ~~auf~~ für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Dadurch wird dem Bauherrn eine Flexibilität in der Planung ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Obergrenze der GR-Überschreitung auf ein Maximum beschränkt. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß A 2.2, 2.3 und 2.4 bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und ermöglicht oben genannte Planungsflexibilität.
- die immer noch äußerst problematische Festsetzung A 3.7(nach welcher Bemessungsgrundlage werden, beispw. die Abstandsflächen der Höhen der Dächer berechnet- in § 3 der AF-Satzung wird der Begriff „abweichende Abstandsflächen", in A 3.7 „Tiefe	Das städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Anordnung der Mehrfamilienhäuser vor. Damit wird zum einen bezahlbarer Wohnraum und zum anderen eine großzügige Freianlagensituation innerhalb des Wohngebietes ermöglicht. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde findet daher hier keine Anwendung. Die festgesetzte Ab-

der Abstandsflächen mit 0,4" verwendet?)	standsflächentiefe entspricht den derzeit gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Für eine zukünftige Klarstellung auch bei einer gesetzlichen Änderung wird die Festsetzung wie folgt geändert: A 3.6 Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt, soweit sich durch die Festsetzung der Baulinie gemäß A 3.3 keine andere Abstandsfläche ergibt. Die Begründung wird wie folgt geändert: Das städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Anordnung der Mehrfamilienhäuser vor. Damit wird zum einen bezahlbarer Wohnraum und zum anderen eine großzügige Freianlagensituation innerhalb des Wohngebietes ermöglicht. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde findet daher hier keine Anwendung. Die festgesetzte Abstandsflächentiefe entspricht den derzeit gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt, soweit sich durch die Festsetzung der Baulinie gemäß A 3.3 keine andere Abstandsfläche ergibt. Auf die Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wurde aus folgenden städtebaulichen Gründen verzichtet: - Gestaltung des Ortsbildes, Erhalt der städtebaulichen Situation / Erscheinungsbild - Kompakte Bebauung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum An vier Stellen werden die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten. Diese Unterschreitung steht gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen. Die Baukörper sind in diesen Bereichen mittels Baulinien geregelt.-
Wir machen überdies darauf aufmerksam, dass ohne eine Verschmelzung der Grundstücke evtl, diverse Dienstbarkeiten erforderlich werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass evtl. Dienstbarkeiten notwendig werden. Dies wird im Zuge des Städtebaulichen Vertrags mit dem Bauherrn geklärt.

Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 12.12.2025

Stellungnahme	Beschluss
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.06.2025 sowie die Kenntnisnahme des Beschlussbuchauszugs vom 18.11.2025. Weitere Bedenken, Hinweise oder Anregungen bringt der Abwasserverband nicht vor.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Stellungnahme vom 16.06.2025 wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 18.11.2025 behandelt.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.05.2025 (Eingang 16.12.2025)

Stellungnahme	Beschluss
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme vom 19.05.2025 wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 18.11.2025 behandelt.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.	Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits in der Begründung unter Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung berücksichtigt.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine ge-	Kenntnisnahme. Die Hinweise sind bereits in der Begründung unter Kapitel 8.2 Hinweise zur Umsetzung berücksichtigt.

sonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-ser-vice/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	

Landratsamt, Wasserrecht, Schreiben vom 16.12.2025 mit Ergänzung am 17.12.2025

Stellungnahme	**Beschluss**
Die Untere Wasserbehörde hat keine rechtlichen Einwände gegen den geänderten Bebauungsplan. Bitte behandeln Sie für fachliche Vorgaben die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als ausschlaggebend.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
Als Nachtrag zur gestrigen Email übersenden wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim, die aus technischer Sicht ausschlaggebend ist.	Kenntnisnahme
Sehr geehrter Herr , *ich hoffe, Sie haben die erneute verkürzte Beteiligung der TöB zum Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“ durch die Gemeinde Tutzing per Emails vom 02.12.2025 ebenfalls erhalten.* *Den Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“ hatten wir beide moniert.* *Mit dem geänderten Bebauungsplan bin ich grundsätzlich einverstanden.* *Die Gemeinde Tutzing verweist bei der Einleitung des Niederschlagswassers in den Erlenberggraben aber auf die Einhaltung des DWA-M 153.* *Ist das DWA-M 153 noch anwendbar?* *Sind die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfähig?* *Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen*	Kenntnisnahme

Leitung Team 502 Wasserrecht *Landratsamt Starnberg* *Strandbadstraße 2* 82319 Starnberg *Sehr geehrte Frau Grüllmayer,* *anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu Ihren Fragen bezüglich des oben genannten Bebauungsplans.* *Bis zum Jahr 2020 sowie einer anschließenden Übergangszeit wurden Entwässerungsplanungen mit einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer auf Grundlage des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Ausgabe August 2007) erstellt. Das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ aus dem Jahr 2020 ersetzt grundsätzlich das DWA-M 153 in Bezug auf die Einleitung in Oberflächengewässer (vgl. Seite 3 des DWA-A 102-2).* *Für die Ermittlung der Einleitmenge (quantitativer Nachweis) gilt in Bayern weiterhin das DWA-Merkblatt M 153. Der qualitative Nachweis ist nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102-2 zu führen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der kurzen Fließstrecke zum Starnberger See (ein Badegewässer) jedoch zusätzlich der qualitative Nachweis nach M 153 zu führen (Immissions- und Emissionsbetrachtung). Das jeweils ungünstigere Ergebnis ist maßgebend.* *Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sehen wir als erlaubnisfähig an, sofern der Kanal, über den in den Erlenberggraben eingeleitet wird, die technischen Anforderungen einhält und eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.* *Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.* *Mit freundlichen Grüßen* *Wasserwirtschaftsamt Weilheim* *Grundwasser- u. Bodenschutz, Lkr. LL+STA*	

AWISTA-Starnberg, Schreiben vom 16.12.2025

Stellungnahme	Beschluss
am 02.12.2025 erhielten wir den o. G. Bebauungsplan zur Stellungnahme. Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die gleichlautende Stellungnahme vom 13.06.2025 wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 18.11.2025 behandelt.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 16.12.2025

Stellungnahme	Beschluss
Starkregen: Mit den Darstellungen der Überflutungsbetrachtungen im Falle eines hundertjährlichen Niederschlagsereignisses besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die gewählte Ausführung mit lokalem Rückhalt und gedrosselter Ableitung wird ausdrücklich begrüßt. Die baulichen Vorkehrungen bzw. Empfehlungen erscheinen geeignet, grund- und oberflächenwasserinduzierte Schadensfälle abzuwehren. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zum Nachteil höher oder tiefer liegender Grundstücke behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
Niederschlagswasser: Das vorgelegte Konzept erscheint, vorbehaltlich der Leistungsfähigkeit und Einhaltung der technischen Anforderungen des Kanals, grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Nachweisführung (Immissions- und Emissionsbetrachtung mittels DWA-M 153 bzw. DWA-A 102) ist im weiteren Verlauf des wasserrechtlichen Verfahrens noch zu konkretisieren bzw. final mit dem WWA abzustimmen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

1. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing stimmt den Abwägungsergebnissen zu.

   Die in der Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses am 14.07.2026 gebilligten Änderungen der Gebäudeplanung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet und die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten wurden angepasst.

2. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den geänderten Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2026 inkl. der überarbeiteten Untersuchungen und Gutachten und beauftragt die Verwaltung ein erneutes verkürztes (14 Tage) Auslegeverfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 4	**BPlan Nr. 78 " Ortszentrum Tutzing" TB 3.1, Bauwünsche der Eigentümer der Hallbergerallee 2, erneute Billigung Bebauungsplanentwurf**

Beschluss:

1. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing nimmt den Wunsch des Grundstückseigentümers auf Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs um zusätzliche Nebenanlagen (Carport, Garage, überdachter Freisitz) zur Kenntnis und billigt deren Einarbeitung in den Planentwurf.

2. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing nimmt den Wunsch auf Aufstockung des eingeschossigen Anbaus im Westen im Obergeschoss zur Kenntnis und billigt dessen Einarbeitung in den Planentwurf.

3. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde Tutzing billigt unter Einbeziehung der oben gefassten Beschlüsse den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan Nr. 3.1 „Greinwald-/Hauptstraße bis Hallbergerallee" mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2026 und beauftragt die Verwaltung, ein erneutes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 5	**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich" Teilbebauungsplan 4, für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 176 der Gemarkung Tutzing, Sprungleitenweg 6 ; Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Seeuferbereich" Teilbebauungsplan 4 in der Fassung vom 22.09.2026 einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Seeuferbereich" Teilbebauungsplan 4 einschließlich Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 6	**Konzeptstudie für den Neubau eines Lidl-Marktes mit Wohnungen im 1. OG auf den Grundstücken Fl. Nr. 148/6 und 159/3, Gemarkung Tutzing, Hauptstraße 100; Vorstellung und weiteres Vorgehen**

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss nimmt die angedachte Planung zur Errichtung eines Lidl-Marktes auf den Fl. Nrn. 148/6 und 159/3 der Gemarkung Tutzing zur Kenntnis und spricht sich grundsätzlich für die vorgestellte Konzeption aus.

Zur Realisierung des Vorhabens ist nach Ansicht der Gemeinde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig mit Durchführungsvereinbarung notwendig.

Zur Weiterführung des Vorhabens beauftragt der Ausschuss die Verwaltung, mit dem Bauwerber folgende Punkte zu besprechen:

- Regelung, dass die Stellplätze auch außerhalb der Geschäftszeiten für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen
- Klärung der Immissionsthematik (Lieferzufahrt im Nordwesten) für die Nachbarn, ggf. Umplanung
- Gesamtes OG mit Wohnungen versehen, nicht nur einen Teilbereich
- Planung einer PV-Anlage für das Dach des Hauptgebäudes
- Planung von PV-Carports für die Stellplätze
- Nachdem deutlich mehr Stellplätze vorhanden sind als benötigt, soll überlegt werden, ob nicht die südlichen Stellplätze entlang des Baches wasserdurchlässig ausgeführt werden können, bzw. entfallen, um die Versiegelung zu verringern
- Langfristiges Belegungsrecht der sechs Appartements für die Gemeinde

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung des Einfamilienhauses mit Dachstuhlerneuerung, teilweiser Umnutzung des UG zur Einliegerwohnung sowie Neubau einer Garage, Fl. Nr. 365/14, Gemarkung Tutzing, Heimgartenstraße 12**

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 14. August 2026 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 20. August 2026) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Gleichzeitig wird folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Nordwest - Westlich der Traubinger Straße“, 1. Änderung, Teilbebauungsplan 1 "Heimgartenstraße" in der Fassung vom 26.09.2012 hinsichtlich A. 2. Baugrenzen, A. 3. a) in der höchstzulässige Grundflächenzahl und A. 3. c) Differenz zwischen den bergseitigen und talseitigen Wand- bzw. von maximal 50 cm, für das Bestandsgebäude zugestimmt.

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss beurteilt den Standgiebel als untergeordnetes Bauteil gemäß § 6 Satz 1 Nr. 2a) BayBO nicht als Dachgaube.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 8	**Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Nebengebäude für die Seenfischerei, Fl. Nr. 240/11 und 240/10, Gemarkung Tutzing, Traubinger Straße**

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 17. Juli 2026 (Eingang bei der Gemeinde Tutzing am 02. September 2026) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und die darin enthaltenen Fragen wie folgt beantwortet:

Frage Nr.	***Frage***	***Beschluss / Antwort***
Frage 1a:	Ist das geplante Wohngebäude wie im Plan dargestellt mit einer Wandhöhe von +6,20 m zzgl. Geländeversatz von 0,30 m (Nordost-Ecke) bis 1,1 m (Südost-Ecke) und einer Firsthöhe von + 7,85 m zzgl. Geländeversatz von 0,65m (Ostgiebel) und einer Grundfläche von 137 qm (zzgl. 40 qm für Veranda und Terrasse) bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 **Antwort:** ➔ **Ja**

Frage 2a:	Ist das geplante Nebengebäude für die Seenfischerei wie im Plan dargestellt mit einer Wandhöhe von +3,00 m zzgl. Geländeversatz von 0,15 m (Südost-Ecke) und einer Firsthöhe von + 4,20 m zzgl. Geländeversatz von 0,15 m (Ostgiebel) - und einer Grundfläche von 51 qm bauplanungsrechtlich zulässig?	Ja: 10 Nein: 0 **Antwort:** ➔ **Ja**

Begründung:

Im Rahmen der Ortsabrundung, der bestehenden zweiseitigen Umbauung im Süden und Osten und der Tiefe der gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Bebauung Richtung Westen, handelt es sich bei den betreffenden Flurstücken um planungsrechtlichen Innenbereich. Das beantragte Bauvorhaben wird somit nach § 34 BauGB beurteilt.
Des Weiteren befinden sich in der prägenden Umgebung mehrere Gebäude, die in Grundfläche, Wand- und Firsthöhe als Bezugsfälle herangezogen werden können, so dass sich das geplante Vorhaben in die städtebauliche Umgebung einfügt.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 9 Bauvoranfrage zum Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Wohngebäude im planungsrechtlichen Außenbereich; Antrag auf Befreiung nach § 246 e BauGB ("Bauturbo"); Fl. Nr. 1492/4, Gemarkung Tutzing, Baderbichl 1

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit grundsätzlich zu.

Der Ausschuss signalisiert die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen der Anwendung des § 246 e BauGB (sog. „Bauturbo“) für den Fall der Einreichung eines entsprechenden Bauantrages, sofern dieser inhaltlich der vorliegenden Bauvoranfrage entspricht und keine wesentlichen Abweichungen aufweist.

Mit den Antragstellern ist eine entsprechender Städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Begründung:

Die Erweiterung fügt sich durch die gestalterische Anlehnung an den Bestand harmonisch in das Landschaftsbild ein. Weiterhin wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.
Eine Verfestigung der Splittersiedlung sowie eine Präzedenzwirkung für weitere Vorhaben im Außenbereich sind aufgrund der isolierten Lage und der Beschränkung auf ein bestehendes und genehmigtes Gebäude nicht zu befürchten. Blickbeziehungen von dem beantragten Gebäude zu anderen Gebäuden sind nicht vorhanden.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 10	Bauvoranfrage Von-Hillern-Weg 16, Fl. Nr. 327; Antrag auf Befreiungen nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 246 e BauGB („Bauturbo“)

Beschluss:

1. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss signalisiert die Zustimmung zu einem zukünftigen Bauantrag für das Grundstück Fl. Nr. 327 (Von-Hillern-Weg 16) mit Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Schnupfenwiesen" nach § 31 Abs. 3 i. V. m. § 246e BauGB, sofern sich der Bauantrag im Wesentlichen mit der vorliegenden Bauvoranfrage deckt und vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages mit folgenden Inhalten:

   - Kostenfreistellung gegenüber der Gemeinde
   - Nachfolgeregelung
   - Grünplanerische Festsetzungen und Ersatzpflanzungen
   - Der Walnussbaum an der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten

   Die Zustimmung erstreckt sich auf folgende Befreiungen:

   - Befreiung vom Bauraum zur Errichtung von 2 Gebäuden
   - Befreiung vom Bauraum zur Errichtung von 2 Garagen
   - Befreiung von der talseitigen Traufhöhe, sodass hier eine Höhe von 6,50 m gilt
   - Befreiung von der GFZ (0,23) auf 0,33
   - Befreiung von den grünplanerischen Festsetzungen der Bäume

   Der Bauherr wird gebeten, vor Einreichung des Bauantrags beim Landratsamt Starnberg mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufzunehmen, um den städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Tutzing abzuschließen.

2. Die Kanzlei Orthpartners, Herr RA Kleber wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit o. g. Inhalten zu erstellen.

3. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss ermächtigt und beauftragt Herrn Ersten Bürgermeister Horn mit der Unterzeichnung und Ausfertigung des Vertrages.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 11	Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet zwischen "Bernrieder Straße, Erlenstraße und Lindenallee" gem. § 31 Abs. 3 BauGB ("Bauturbo") für die Errichtung eines Lichthofes und einer Terrassse auf Fl. Nr. 767/4, Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Erlenstraße

Beschluss:

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss erteilt für den Antrag vom 19. Mai 2026 auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit und Doppelgarage auf der Fl. Nr. 767/4 der Gemarkung Tutzing, Unterzeismering, Erlenstraße, folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB („Bauturbo“) von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet „Zwischen Bernrieder Straße, Erlenstraße und Lindenallee“ in der Fassung von 1988:

- Festsetzung 3.7 – Baugrenze – für die geplante Terrasse im südlichen Bereich mit einer Fläche von 28,39 m²

- Festsetzungen 3.7 – Baugrenze – und 3.19 – Traufhöhe – für den geplanten Lichthof im nordwestlichen Gebäudebereich (Höhe max. 1,40 m, Fläche max. 18,60 m²).

Begründung:

Sowohl in der Überschreitung des Baugrenzen als auch in der Höhenentwicklung sind in der prägenden Umgebung genehmigte Referenzobjekte (Erlenstraße 4a und 15) vorhanden, die als Bezugsfälle hinsichtlich der erteilten Befreiungen herangezogen werden können.

einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

TOP 12 Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Mit Dank für die Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Ludwig Horn um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses.