



LESEFASSUNG

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Hauptort Tutzing“

-Sanierungssatzung-

Auf Grund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekannt-machung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Tutzing folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt ca. 101,5 ha große Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Ortsmitte Hauptort Tutzing“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan (Maßstab 1:2.500) des Planungsbüros STADT RAUM PLANUNG (München) vom 11.11.2025 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet, ist diese Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

§ 4 Durchführungsfrist

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren nach dem Inkrafttreten der Satzung durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Hinweise:

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Durchführungszeitraum von zunächst 15 Jahren bis voraussichtlich November 2040 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

und

2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Die Genehmigung für die Bestellung gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro STADT RAUM PLANUNG (München) beauftragt. In der Gemeinde (Ansprechpartner: Herr Bouman, Bauleitplanung, Tel. 08158 / 25 02-264) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Begründung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Hauptort Tutzing“

Begründung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets

Im Untersuchungsgebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Vorbereitender Untersuchung (Stand 16.09.2025) wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Zur Behebung dieser Mängel soll das Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Begründung zur Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Hauptort Tutzing“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Maßnahmen auf privatem Grund sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen. Die Genehmigungspflicht von Bauvorhaben nach § 144 Abs. 1 über genehmigungspflichtige



Vorhaben BauGB sowie von Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet entsprechend § 144 Abs. 2 erscheinen zur Umsetzung der Sanierungsziele als nicht erforderlich.

Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen liegen in hohem Maße im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität). Eventuell sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich). Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

Städtebauliche Mängel und Ziele im Sanierungsgebiet

Die städtebaulichen Mängel sind im ISEK mit integrierter VU (Stand 16.09.2025) erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend werden die folgenden städtebaulichen Mängel und Ziele für das neu ausgewiesene Sanierungsgebiet erhoben:

Teilbereich Nord

Am nördlichen Ortseingang fehlt eine klare bauliche Gestaltung, was dazu führt, dass Fahrzeuge häufig mit überhöhter Geschwindigkeit in den Ort einfahren. Zur Aufwertung des nördlichen Ortseingangs sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße geprüft werden.

Entlang der Nordbadstraße kommt es regelmäßig zu Problemen mit Falschparkern, obwohl sie eine wichtige Feuerwehrzufahrt und Anlieferungsstraße ist. Das kaum genutzte Parkdeck des nahegelegenen Lidl-Märkts konnte bislang nicht für die Nutzung durch Besucher des Nordbads erschlossen werden. Demnach soll die Doppelnutzung bestehender Stellplatzanlagen - gegebenenfalls in Kooperation mit privaten Eigentümern – untersucht werden.

Die Seepromenade ist besonders an Wochenenden stark frequentiert, was zu Nutzungskonflikten führt – etwa durch zu schnell fahrende Radfahrer auf gemischt genutzten Wegen und eine Übernutzung einzelner Abschnitte mit erhöhtem Müllaufkommen.

Öffentliche Toiletten sind durch die intensive Nutzung teilweise in schlechtem Zustand, zudem treten immer wieder Fälle von Vandalismus auf. Im Mittelpunkt steht daher der Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung der öffentlich zugänglichen Uferbereiche. Geplant sind eine klare Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer, die Verbreiterung des Brahmwegs sowie ein durchgängiges Beschilderungssystem mitsamt Fahrradrouteführung rund um den See.

Neue Fahrradabstellanlagen an stark frequentierten Punkten und die Neuorganisation öffentlicher Stellplätze nahe zentraler Seezugänge sollen die Erreichbarkeit verbessern. Auch die Anbindung der nördlichen Uferbereiche an den Bahnhof und die Ortsmitte wird durch eine optimierte Wegeführung gestärkt. Entlang der Brahmepromenade sind zudem ergänzende Freizeit- und Aufenthaltsangebote vorgesehen.

Die bestehende Ufersicherung wird erneuert, um die Sicherheit und Stabilität zu gewährleisten. Da die vorhandenen Bäume (v.a. Eichen) für den steilen Uferstandort nur bedingt geeignet sind, soll die Standfestigkeit der Bäume geprüft werden und ggf. ist ein langfristiger Ersatz erforderlich. Ergänzend sollen die Baumpflanzungen gezielt erweitert und ein nachhaltiges Vegetationsmanagement entwickelt werden.

Bereich Mitte

Die gewachsene Struktur als Fischerdorf am See führt zu einer fehlenden zentralen Ortsmitte. Unfertige Bauprojekte wie das Seehof-Areal und der Andechser Hof beeinträchtigen das Ortsbild. Barrieren wie die Bahnlinie und die Hauptstraße erschweren die innerörtliche Vernetzung, sichere Querungsmöglichkeiten fehlen. Der Durchfahrts- und



Parksuchverkehr sowie überhöhte Geschwindigkeiten wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität aus. Mangelnde Wegemarkierungen erschweren die Orientierung. Es fehlt an öffentlichen Toiletten, barrierefreien Zugängen, ausreichend Raum für Fußgänger und Radfahrer, Fahrradabstellplätzen sowie an grünen Aufenthaltsorten mit Schatten und Sitzgelegenheiten.

Die ortstypische Bebauung entlang der Hauptstraße soll erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten fortgeführt werden. Ergänzungen an der Schloßstraße sollen Blickbeziehungen zum See wahren und sich harmonisch ins Ortsbild einfügen. Der Vetterlhausplatz wird zur neuen Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet. Bestehender Baumbestand bleibt erhalten, der Platz wird in das Fußwegenetz eingebunden. Entlang der Schloßstraße entsteht eine Fußwegpromenade als wichtige Verbindung zum See.

Der Bahnhof wird zur modernen, barrierefreien Mobilitätsdrehscheibe entwickelt. Geplant sind optimierte Fußwege, neue Fahrradabstellanlagen, ein verbesserter Busbereich und ein ansprechender Bahnhofsvorplatz. gastronomische Angebote sollen ergänzt, Pkw-Stellplätze neu organisiert und ein Parkdeck westlich der Bahn geprüft werden. Ein Aufzug auf der Westseite verbessert die Barrierefreiheit. Freiwerdende Flächen werden für Wohnen und gewerbliche Nutzung entwickelt. Eine durchgängige, attraktive Wegeverbindung zum See soll geschaffen werden. Zusätzlich wird der Erwerb angrenzender Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen geprüft.

Die Lindl-Wiese wird zur „begrünten Mitte“ und als Veranstaltungsort aufgewertet. Eine Tiefgarage und die bauliche Entwicklung angrenzender Stellflächen werden geprüft. Die Verlagerung des Wertstoffhofs soll geprüft werden, um Platz für ein Bürgerhaus und weitere gemeinschaftliche Nutzungen zu schaffen. Auch Doppelnutzungen wie Stellplätze oder ein kleiner Wertstoffstandort sind denkbar. Der Rathausvorplatz wird verkehrsberuhigt und gestalterisch aufgewertet – inklusive Brunnen, neuer Aufenthaltsbereiche und besserer Kreuzungssituation.

Das Thomahaus wird saniert und für gemeinschaftliche Nutzungen vorbereitet. Stellplätze in der Nähe zentraler Seezugänge werden neu organisiert, um Anbindung und Verkehrssicherheit zu verbessern. Öffentlich zugängliche Uferbereiche bleiben erhalten und werden besser an das Fußwegenetz angebunden.

Bereich Süd

Das Freizeitgelände leidet unter einer unübersichtlichen Struktur und mangelnder Pflege, was die Orientierung erschwert. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund fehlender planerischer Grundlagen eingeschränkt. Besonders in den Sommermonaten entstehen Nutzungskonflikte aufgrund des begrenzten Platzes und der intensiven Nutzung. Die Anbindung an die Ortsmitte ist unzureichend: Eine eigene Bushaltestelle fehlt und die Querung der Seestraße/Lindenallee im Bereich der Minigolfanlage stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Der Parkdruck wird durch Wohnmobile, die den Parkplatz über längere Zeiträume blockieren, weiter verstärkt.

Es gibt kein dauerhaftes gastronomisches Angebot, das aufgrund der starken Saisonalität wirtschaftlich schwer umzusetzen ist. Öffentliche Toiletten sind nur während der Sommermonate verfügbar, und das Würmseestadion weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Darüber hinaus besteht eine schwache Vernetzung der örtlichen Vereine, wodurch Potenziale und Synergien ungenutzt bleiben.

Der Sport- und Freizeitpark Süd soll zu einem attraktiven Naherholungsraum weiterentwickelt werden. Die Uferbereiche mit Promenaden und Aufenthaltsflächen bleiben erhalten und werden um neue Grünflächen, Spielbereiche sowie zusätzliche Aufenthalts-



und Sanitärräume erweitert. Die gastronomischen Angebote werden aufgewertet und erhalten, während die Pkw-Stellplätze neu organisiert werden. Sie sollen zentriert im Eingangsbereich angeordnet und durch verkehrsberuhigte Zufahrten zu den Freizeitangeboten ergänzt werden. Fahrradabstellflächen werden an den Eingängen hinzugefügt, und die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer wird durch eine verbesserte Anbindung an das Radwegenetz sowie sichere Querungsstellen optimiert. Besonderer Fokus liegt auf der Neugestaltung der Querung Das Würmseestadion wird saniert, einschließlich der Bestandsgebäude und Sanitäranlagen. Die bauliche Entwicklung des Areals wird vorangetrieben, und die Verbindung zum Sport- und Freizeitpark Süd durch eine aufgewertete Querung der Bernrieder Straße wird gestärkt. Die Bahnunterführung an der Lindemannstraße wird ausgebaut, um eine bessere Anbindung für alle Verkehrarten zu gewährleisten.

Die Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile werden aus dem unmittelbaren Seebereich entfernt und auf alternative Standorte wie den Parkplatz vor dem Würmseestadion oder den Beringerweg verlagert.

Zur Erhöhung der Sicherheit soll das bestehende Fuß- und Radwegenetz im Teilbereich Süd (vom Sport- und Freizeitpark Süd in Richtung Ortskern sowie nach Unterzeismering verbessert werden.

Um die Blickbeziehungen vom Johannishügel zum See zu verbessern sollen Sichtschneisen geschaffen werden.

Neue Lagerflächen für den Bauhof sollen im Gemeindegebiet definiert werden, um eine bessere Nutzung und Organisation der Ressourcen zu ermöglichen.

Nachrichtlich:

Bekanntgegeben am 03.12.2025
In Kraft getreten am 03.12.2025