

## BEGRÜNDUNG:

Gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt durch eine entsprechende Satzung bestimmte Flächen als Erhaltungsgebiet förmlich festlegen.

Die Erhaltungssatzung führt in dem betroffenen Gebiet ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt (Genehmigungsvorbehalt) für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben ein. Erst im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für ein geplantes Vorhaben oder, falls ein solches Verfahren nicht notwendig ist, in einem bei der Gemeinde zu führenden Genehmigungsverfahren nach dieser Satzung wird die Erhaltungswürdigkeit einer baulichen Anlage oder ihrer bisherigen Nutzung am Maßstab des einschlägigen Versagungsgrundes geprüft.

### I. Erhaltungsgebiet

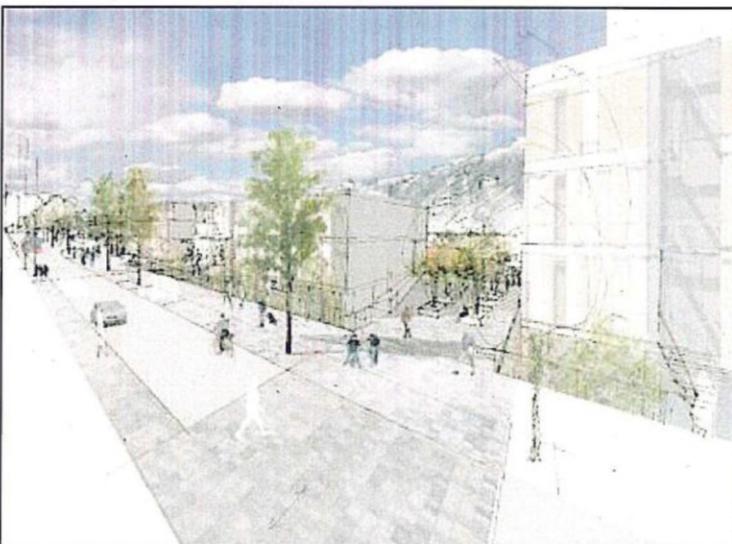
Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erstreckt sich auf das in dem beigefügten Lageplan zu dieser Satzung gekennzeichnete Gemeindegebiet.

Umfasst sind hiervon insbesondere das historisch wertvolle Bahnhofs- und Postgebäude, welche aufgrund ihrer baulichen Gestalt prägend und insbesondere von städtebaulicher (historischer) Bedeutung sind.

### II. Grundlegende Zielvorstellungen für das Erhaltungsgebiet

Das historisch wertvolle Bahnhofsgebäudes (heute leerstehend nach ehemaliger Umnutzung in Bahnhofsgaststätte) bildet zusammen mit dem ehemaligen Postgebäude und dem mit der Entwicklung der Gemeinde Tutzing eng verknüpften Vorplatz ein erhaltenswertes Ensemble.

Bereits der Rahmenplan der Gemeinde Tutzing vom 31.07.2018 sieht die Chance vor, durch Erhalt des Ensembles „Bahnhofs- und Postgebäude“ und den nach Norden anschließenden Flächen der Bahn (Park+Ride und Lagerhallen) langfristig eine attraktive Neugestaltung und urbane Nutzung dieses zentralen Bereiches zu erreichen.



2018 - Visualisierung der Bahnhofstraße entlang der Gleisanlage aus Rahmenplan mit histor. Bahnhofsgebäude im Hintergrund

Im Jahr 2018 erfolgte zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das von der Satzung erfasste Gemeindegebiet östlich und westlich der Bahnlinie München – Weilheim – Mittenwald. Dabei wurde auf die Ziele des bereits ausgearbeiteten Rahmenplanes hingewiesen.

Die Zielvorstellungen und der Rahmenplan der Gemeinde Tutzing sehen langfristig eine Weiterentwicklung und Revitalisierung des gesamten innerörtlichen Bahnareals westlich und östlich der Bahngeleise vor. Als wichtiger Impulsgeber wird dabei das Ensembles „Bahnhof und Post“ betrachtet. Durch den Erhalt der gebietstypischen Funktionen der von dem Erhaltungsgebiet erfassten baulichen Anlagen und die bauliche Sanierung des historischen Bahnhofsempfangsgebäudes soll der Beginn für eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung für das gesamte Quartier gestartet werden.

Südlicher Endpunkt des Erholungsgebiets ist bisher das ortsbildprägende sog. „Stationsgebäude“. Auf die vorgelagerte Platzfläche mündet von Süden kommend eine wichtige Fußwegeverbindung, die weiterhin an diesen zentralen Bereich angebunden sein sollte. Eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung des dominierenden Empfangsgebäudes des Bahnhofs ist ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde. Der Erhalt und öffentliche Charakter des Vorplatzes mit dem Übergang in die Bahnhofstraße wird aus stadtsoziologischen, räumlichen und kulturhistorischen Gründen unbedingt angestrebt.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

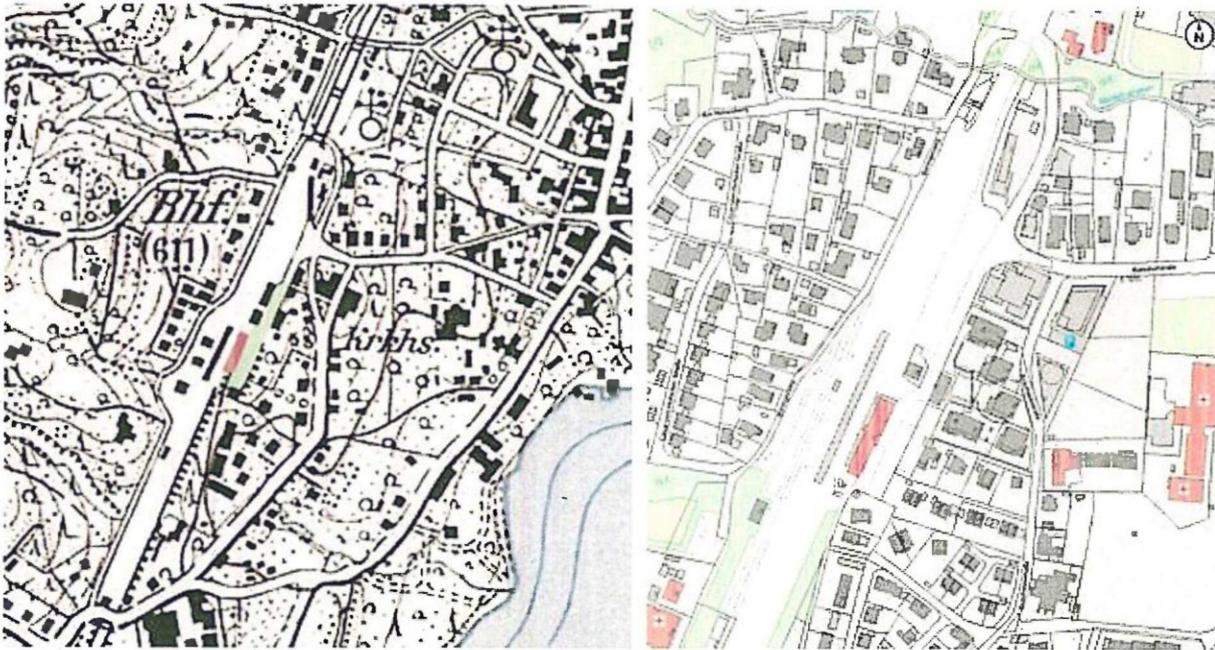


2014 – Bahnhofsvorplatz mit ehem. Postgebäude, prägendem Baumbestand, Pavillon und Bahnhof; Blick Richtung Süden

### **III. Städtebauliche Eigenart des Ensembles „Bahnhof und Post“**

Die Identität und der unverwechselbare Charakter des Ensembles „Bahnhof und Post“ wird in besonderem Maße durch die vorhandene Situation bestimmt, in welcher ein klar definierter öffentlicher Raum zwischen zwei historisch geprägten Baukörpern und einem kleineren Pavillongebäude aufgespannt wird. Räumlich wirksamer alter Baumbestand im nördlichen Teil dieses Bereichs sowie als begleitende grüne Raumkante entlang der Ostseite vervollständigen das städtebaulich einmalige Ensemble.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ist die künstlich hergestellte und bis heute bestehende ebene Fläche des Plateaus, das erst für den Bau der Eisenbahn und der Bahnhofsbauten eingeebnet wurde, wie sich aus einem Abgleich der nachfolgenden Kartenausschnitte ergibt.

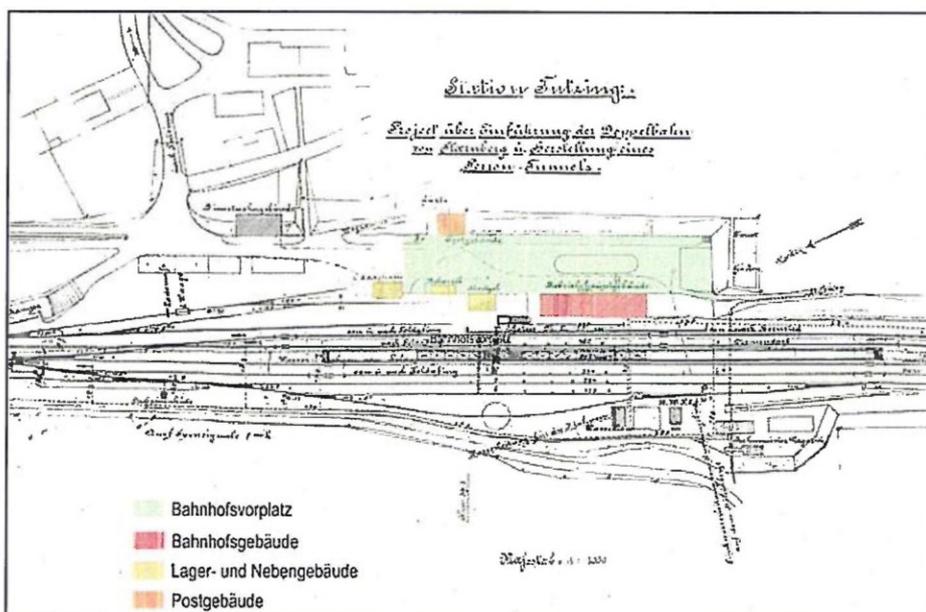


Um 1960 – historischer Lageplan Bahnhofsareal

2020 – Lageplan Bahnhofsareal in der jetzigen Situation

Zwischen dem historischen Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1865 und dem mittlerweile sanierten und zu Wohnzwecken umgenutzten, aber ebenfalls noch in seiner alten Gestalt erhaltenen Postgebäude „Altes Postamt“ befindet sich die große öffentliche Platzfläche, die den Bauwerken einen repräsentativen Vorbereich bietet und gleichzeitig als lebendige Zone des Ankommens und Abreisens genutzt wird.

Im Jahr 1865 befanden sich rund um den sog. Stationsplatz das Stationshauptgebäude sowie ein Wasserhaus, d.h. ein freistehender Abtritt mit Waschküche und eine Lagerhalle mit Bodenwaage. Über die letzten 150 Jahre wurden einige dieser Hochbauten zwar ersetzt, ergänzt und erneuert. Die heutige städtebauliche Situation stellt jedoch nach wie vor den ursprünglichen Zustand dar.



Um 1900 – historischer Lageplan des Bahnhofsareals; erkennbar sind der Bahnhof, das Postamt sowie Bauwerke am Standort des jetzigen Pavillons

Eine örtlich wichtige Fußwegverbindung überquert von Süden kommen den ganztags besonnten Bahnhofplatz und leitet in die obere Bahnhofstraße ein. Dieser Bereich ist Zielpunkt für den privaten und öffentlichen Nahverkehr und damit eine wichtige innerörtliche Verkehrsfläche.

Die tradierte Funktion eines Imbisses mit Außenschankbereich in direkter Bahnhofsnähe ist seit Jahren im Pavillongebäude mit seinem Kiosk angesiedelt. Hier werden die dem Bahnhofquartier inwohnenden typischen Funktionen erhalten und ergänzt.

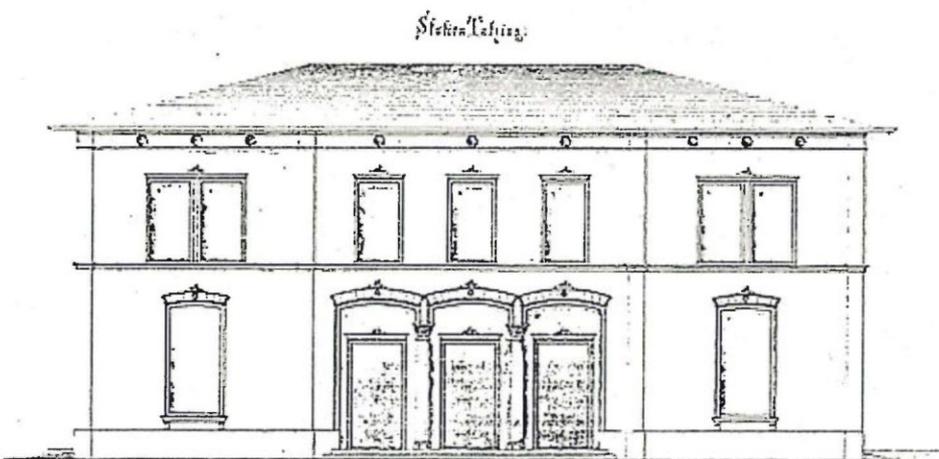
Aufgrund der beschriebenen, angestammten Nutzungen und des über Jahrzehnte unveränderten Erscheinungsbild des Bahnhofsquartiers war und ist das Ensemble „Bahnhof und Post“ als geschichtlich bedeutsamer sowie besonders erhaltenswerter Ort innerhalb der Gemeinde Tutzing zu betrachten. Die baulichen Anlagen stellen bezüglich ihrer charakteristischen, ortsbildprägenden Elemente einen Zusammenhang dar, der aus stadtsoziologischer Sicht einzigartig und unverzichtbar für die Gemeinde Tutzing ist.

Ziel soll es sein, die noch vorhandenen Gebäude, Grünstrukturen und Freiflächen zu bewahren, ohne jedoch in Zukunft das Bauen an dieser Stelle grundsätzlich zu verhindern. Mehr als in der Vergangenheit soll allerdings der Erhalt, der behutsame Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild im Fokus stehen.

Es besteht daher – auch unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer – ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, diesen Gebietszustand in seiner unverwechselbaren räumlichen und soziokulturellen Eigenart dauerhaft aufrecht zu erhalten.

### 1. Bahnhofsgebäude als sog. „Stationsgebäude“

Das Empfangsgebäude, ein zweigeschossiger Walmdachbau mit hölzernem Perrondach und rückwärtiger Arkadenstellung, wurde im Jahr 1865 im Zusammenhang der noch unter König Max II. Joseph geplanten Streckenerweiterung von Starnberg nach Tutzing und Penzberg in Formen des Maximilianstils errichtet.



1865 – Originalplan des Bahnhofsgebäudes; Fassade zum Vorplatz

Architekt war vermutlich – wie bei den stilistisch sehr verwandten Bahnhöfen Possenhofen und Feldafing dieser Strecke – der später durch seine Bauten für König Ludwig II. berühmt gewordene Architekt Georg von Dollmann.

Das sog. Stationsgebäude gehört in jedem Fall in die Reihe der erhaltenswerten, reizvollen Bahnhöfe entlang der Bahnlinie München – Weilheim – Mittenwald. Es besteht die begründete Vermutung, dass es sich bei dem Empfangsgebäude um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege prüft zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung die Denkmaleigenschaft des Bahnhofsbauwerkes.

Die Sanierung und die dabei entstehende neue Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle trägt zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bei, das in seiner Struktur wesentlich durch das Bauwerk Bahnhofshauptgebäude geprägt ist.

## 2. Ehemaliges Postgebäude als sog. „Altes Postamt“ (Bahnhofstraße 21)

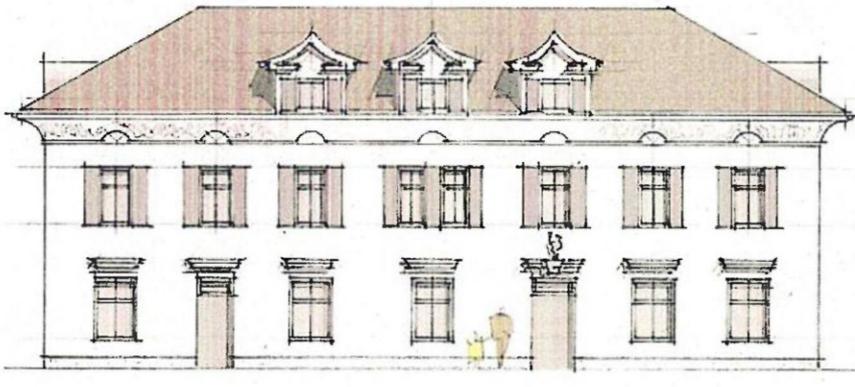
Das Entstehungsjahr des ehemaligen Postgebäudes liegt in den 1930ern.

Als auffälligstes Merkmal des zweigeschossigen Gebäudes mit talseitigem Untergeschoss ist die überstehende Traufe, die als konkaves Gesims mit ornamentalem Scaffitto ausgebildet und durch halbrunde eingeschnittene Bodenfenster im Raster der Fensterachsen gegliedert wird. Der hohe Drempele ermöglicht ein weiteres Obergeschoß im Dach, das durch einige Gauben belichtet wird. Die in noblem Weiß gehaltene „neoklassizistische“ Fassade wird durch die Fenstergestaltung mit 3-flügligen Kämpferfenstern regelmäßig gegliedert. Die Fenster haben massive Brüstungen und werden von grauen Faschen umrahmt. Im Erdgeschoss wird die Gestaltung durch Gesimse, im Obergeschoss durch Fensterläden zurückhaltend ergänzt. Als zeittypischer Wandschmuck ist über der ehemaligen Tür des Postamtes ein Putto als Postillon mit Helm und Posthorn auf einem kleinen Postament gestaltet. Der Schriftzug „POSTAMT“ wurde auch nach der Umnutzung in ein Wohngebäude erhalten.



2021 - historisches Gebäude der ehemaligen Post (jetzt Wohnhaus)

Bei der denkmalpflegerisch anspruchsvollen Restaurierung wurden vorsichtige Ergänzungen und Modernisierungen für Wohnbedürfnisse vorgenommen.



2015 – historisierende Fassadenstudie zur Renovierung der ehem. Post

Mehr als 150 Jahre lang bildet dieses Gebäude bzw. seine Vorgängerbauten zusammen mit dem Bahnhofsgebäude den zentralen Bereich für Verkehr und Kommunikation. Durch den Erhalt der wesentlichen Gestaltungselemente und die offene, dem Platz zugewandte Lage direkt an der Straße verbleibt dieses Gebäude im Kontext des Ensembles und bildet mit dem gegenüberliegenden Kiosk-Pavillon einen angemessenen Rahmen für den Bahnhofsvorplatz.

### 3. Pavillongebäude „Kiosk“

Das Solitärgebäude befindet sich im Anschluss an das DB Servicegebäude. Es beinhaltet die wichtige Funktion einer kleinen Versorgungseinheit in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Der Pavillon beherbergt einen Imbiss mit Freischankbereich und Brotzeitverpflegung. Zudem finden sowohl Bahnreisende als auch die Gemeindegänger hier entsprechende Presseartikel.

Das derzeit eingeschossige Bauwerk stellt den nordwestlichen Eckpunkt des Ensembles „Bahnhof und Post“ dar und bildet mit den beiden historischen Gebäuden „Bahnhof und Post“ einen vor Bahnlärm geschützten, urbanen und lebendigen Freiraum aus.

Großmaßstäblicher, ortsbildprägender Baumbestand flankiert das Pavillongebäude zu beiden Seiten.

## IV. Genehmigungsbedürftige und erhaltungsrelevante Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der

- der vollständige oder teilweise Rückbau / Abbruch,
- die Errichtung,
- die Änderung und
- die Nutzungsänderung

baulicher Anlagen der Genehmigung.

Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

Erhaltungsrechtlich relevant im Sinne des § 172 BauGB und damit im Sinne dieser Satzung sind alle Vorhaben, die grundsätzlich geeignet sind, das Schutzziel des jeweiligen

Erhaltungstatbestands zu beeinträchtigen. Nur solche Maßnahmen, welche die Schutzziele der Satzung von vornherein nicht beeinträchtigen können, bedürfen keiner Erhaltungsgenehmigung.

### V. Versagungsgründe

Die Genehmigung nach § 3 der Satzung für ein geplantes Vorhaben in dem von dieser Satzung erfassten Gemeindegebiet darf nur aufgrund der in § 172 Abs. 3 BauGB und in dieser Satzung entsprechend deklaratorisch niedergelegten Gründe versagt werden. Die nachfolgenden Versagungsgründe sind daher abschließend:

Für den Rückbau/Abriss, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Für die Errichtung einer baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des geschützten Gemeindegebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### VI. Genehmigungsverfahren

Zuständig für die Erteilung der nach dieser Satzung erforderlichen Genehmigung ist die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Tutzing, wenn für das geplante Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist. Sofern keine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, erteilt die Gemeinde Tutzing auf Antrag die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung.

Im Genehmigungsverfahren für ein geplantes Vorhaben in dem von dieser Satzung erfassten Gemeindegebiet wird die Erhaltungswürdigkeit einer baulichen Anlage oder ihrer bisherigen Nutzung am Maßstab des einschlägigen, gesetzlichen und in dieser Satzung deklaratorisch niedergelegten Versagungsgrundes geprüft.

Tutzing, den 10. November 2021  
GEMEINDE TUTZING

  
Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin



**Ortsüblich bekanntgemacht durch  
Aushang an der Amtstafel**

am:  11. November 2021  
abgenommen am: 13. Dezember 2021

Gemeinde Tutzing, 13. Dezember 2021

\_\_\_\_\_  
Unterschrift, Dienstbezeichnung