

ARBEITSTERMIN GEMEINDERAT AM 19.02.2025



PROJEKTTABLAUF

14.06.2023 Auftakttermin Verwaltung
30.06.2023 Auftakttermin Lenkungsgruppe
12.09.2023 Auftakt Gemeinderatssitzung
18.10.2023 Öffentlicher Bürgertermin
21.10.2023 1. Klausurtag Gemeinderat, „Identität und Leitbild“
11.04.2024 Arbeitstermin „Freizeitgelände Süd“
20.04.2024 2. Klausurtag Gemeinderat, „Bauliche Entwicklung / Wohnen“
25.04.2024 Arbeitstermin „Ortsmitte Tutzing“
06.06.2024 Arbeitstermin „Mobilität“
17.06.2024 Ortstermin Traubing
08.07.2024 Gemeinderadeln
15.07.2024 Ortstermin Kampberg
23.09.2024 Ortstermin Unterzeismering
28.09.2024 ISEK for kids

19.10.2024 3. Klausurtag Gemeinderat, „Zentrale Bereiche“
21.10.2024 Ortstermin Diemendorf
16.12.2024 Jugendtermin

19.02.2025 Arbeitstermin Gemeinderat
 Ziele des ISEK

14.03.2025 Öffentlicher Bürgertermin (ISEK)
24.03.2025 Öffentlicher Bürgertermin (VU)
06.05.2025 Öffentl. Gemeinderatssitzung
 Billigung Entwicklungsziele
 Beschluss Auslegung
 Sanierungsgebiet
01.07.2025 Öffentl. Gemeinderatssitzung
 Abwägung Einwendungen
 Beschluss Sanierungsgebiet



AUFBAU DES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Handlungsfeld 1 - Identität und Leitbild

Handlungsfeld 2 - Bauliche Entwicklung

Handlungsfeld 3 - Demografie und Wohnen

Handlungsfeld 4 - Versorgung und öffentliches Leben

Handlungsfeld 5 - Gewerbe und Landwirtschaft

Handlungsfeld 6 - Mobilität und Verkehr

Handlungsfeld 7 - Grünstruktur, Freizeit und Tourismus

Handlungsfeld 8 - Klima und Nachhaltigkeit

Vorbereitende Untersuchung (VU)

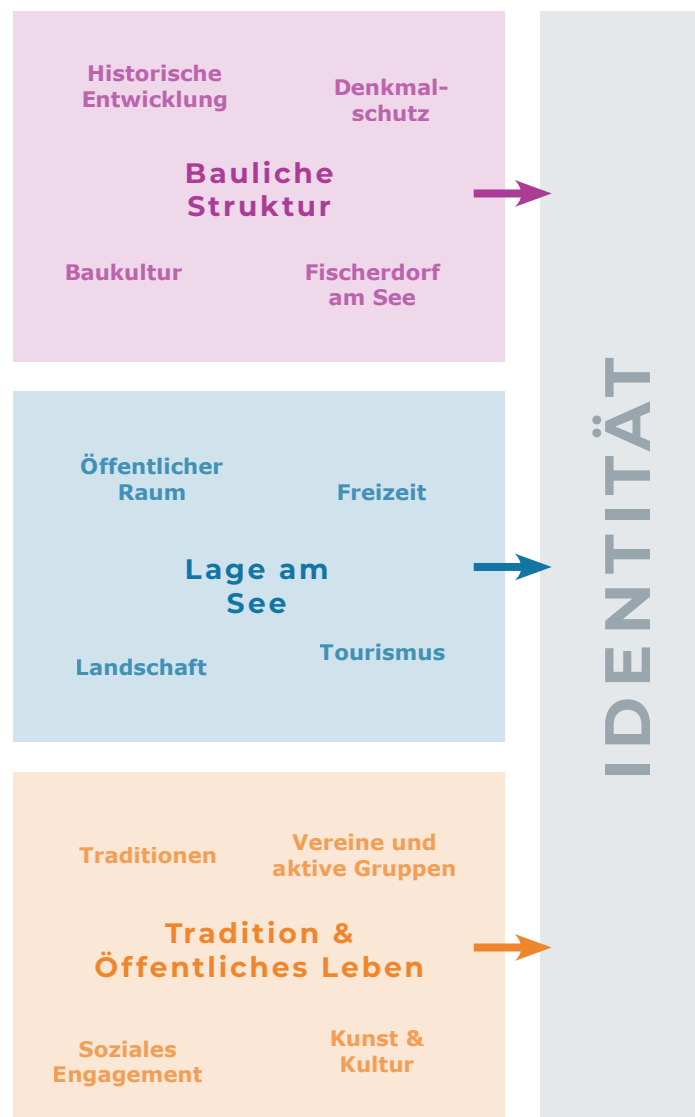
Einleitung

Teilbereich 1 - Nord

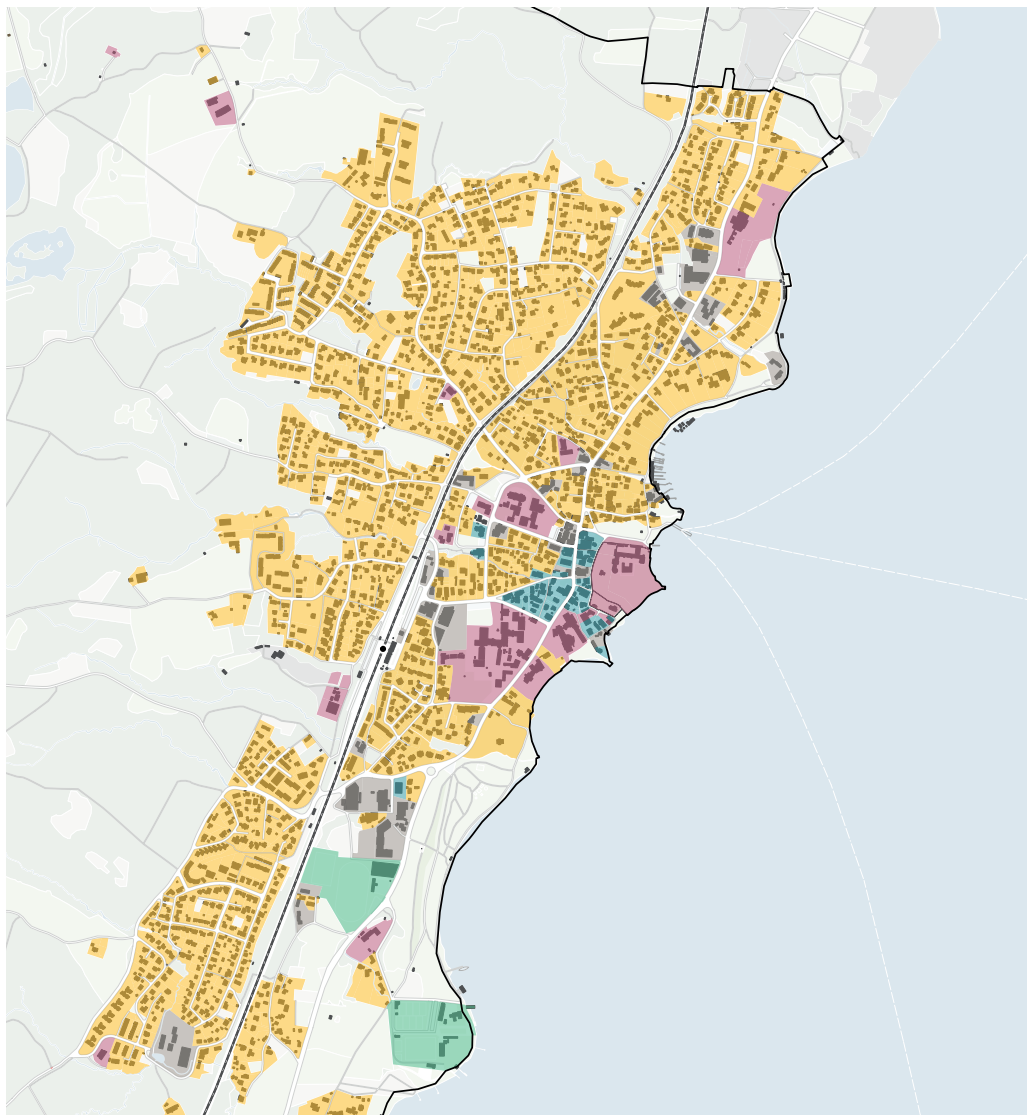
Teilbereich 2 - Mitte

Teilbereich 3 - Süd

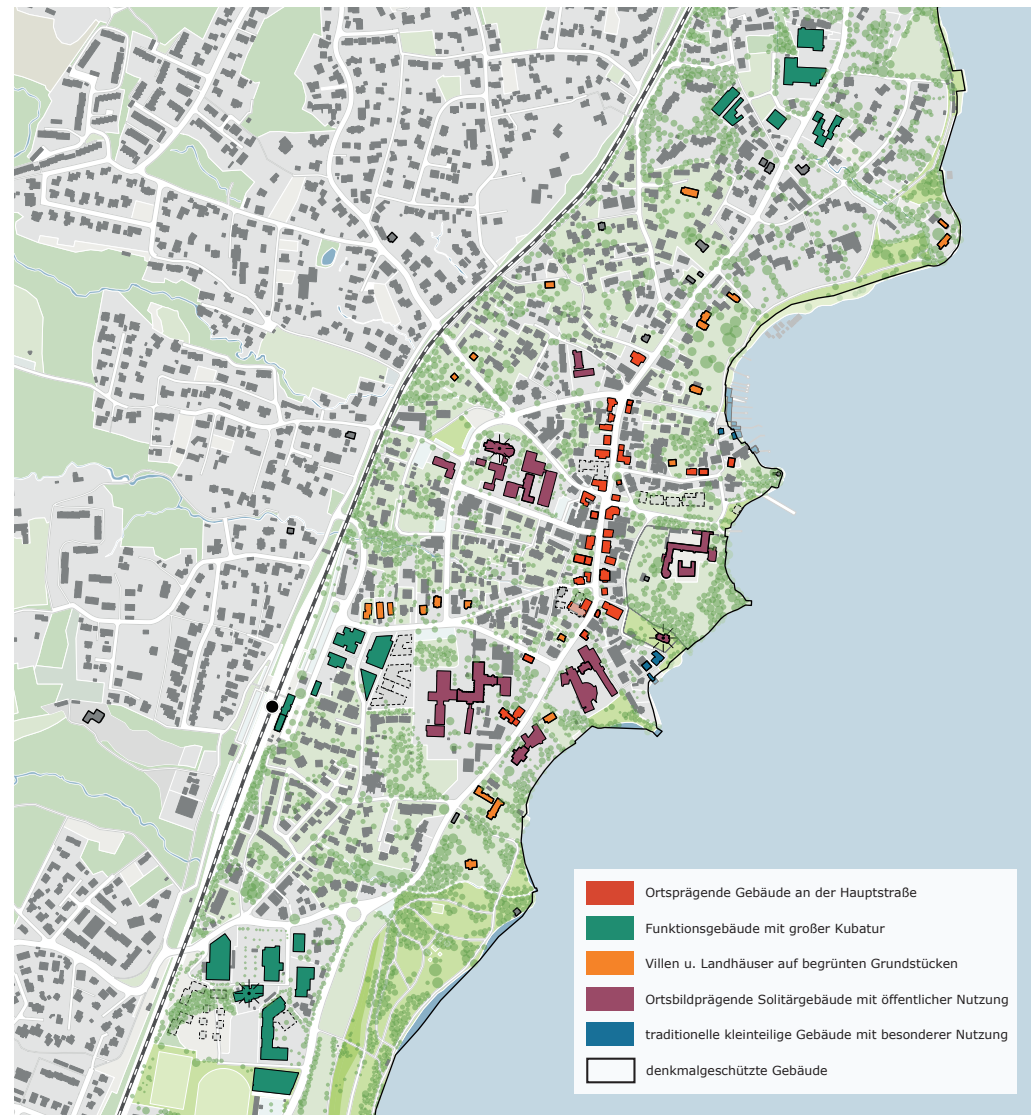
HANDLUNGSFELD 1 - IDENTITÄT & LEITBILD



HANDLUNGSFELD 2 - BAULICHE ENTWICKLUNG

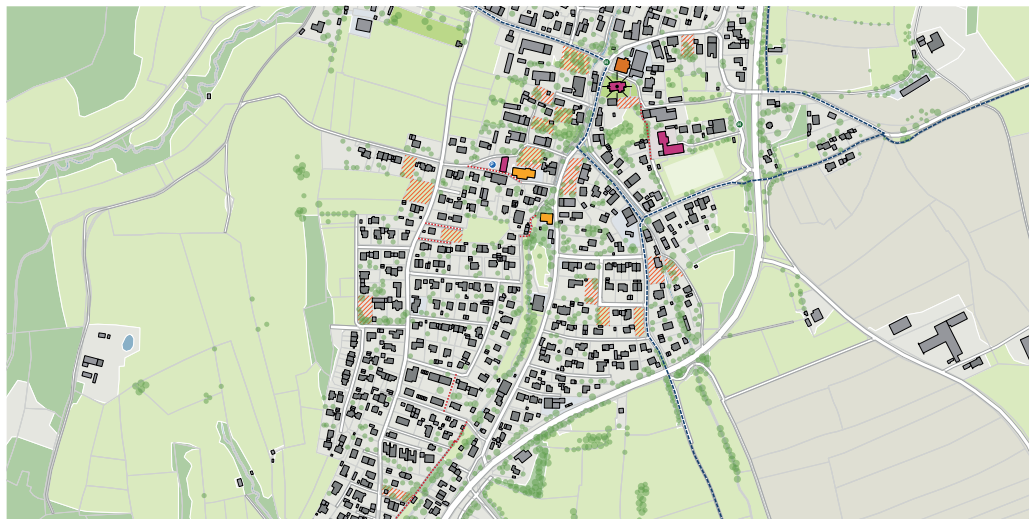


Siedlungsstruktur im Hauptort Tutzing



Ortsbildprägender Gebäudebestand und Gebäudetypologien in Tutzing

HANDLUNGSFELD 2 - BAULICHE ENTWICKLUNG



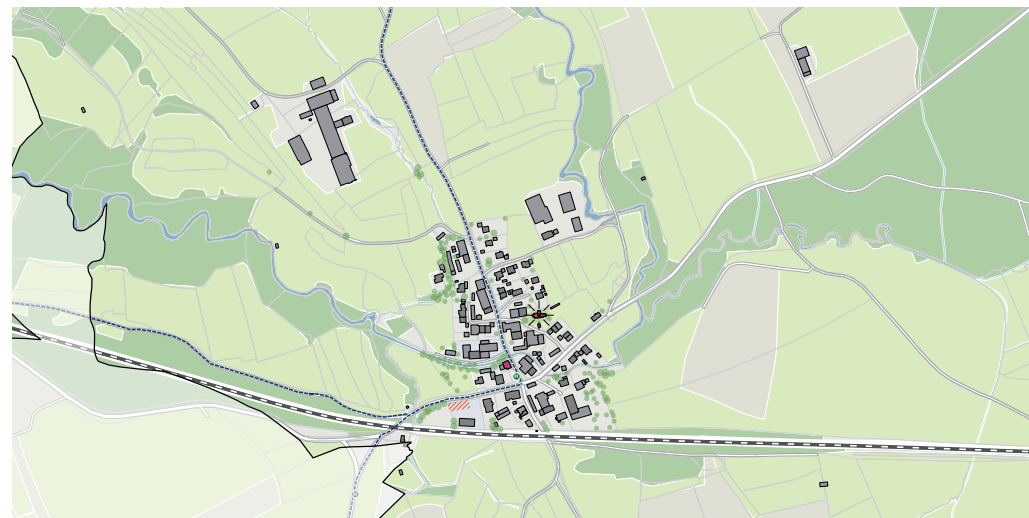
Übersichtskarte Traubing



Übersichtskarte Unterzeismering



Übersichtskarte Kampberg



Übersichtskarte Diemendorf

HANDLUNGSFELD 2 - BAULICHE ENTWICKLUNG

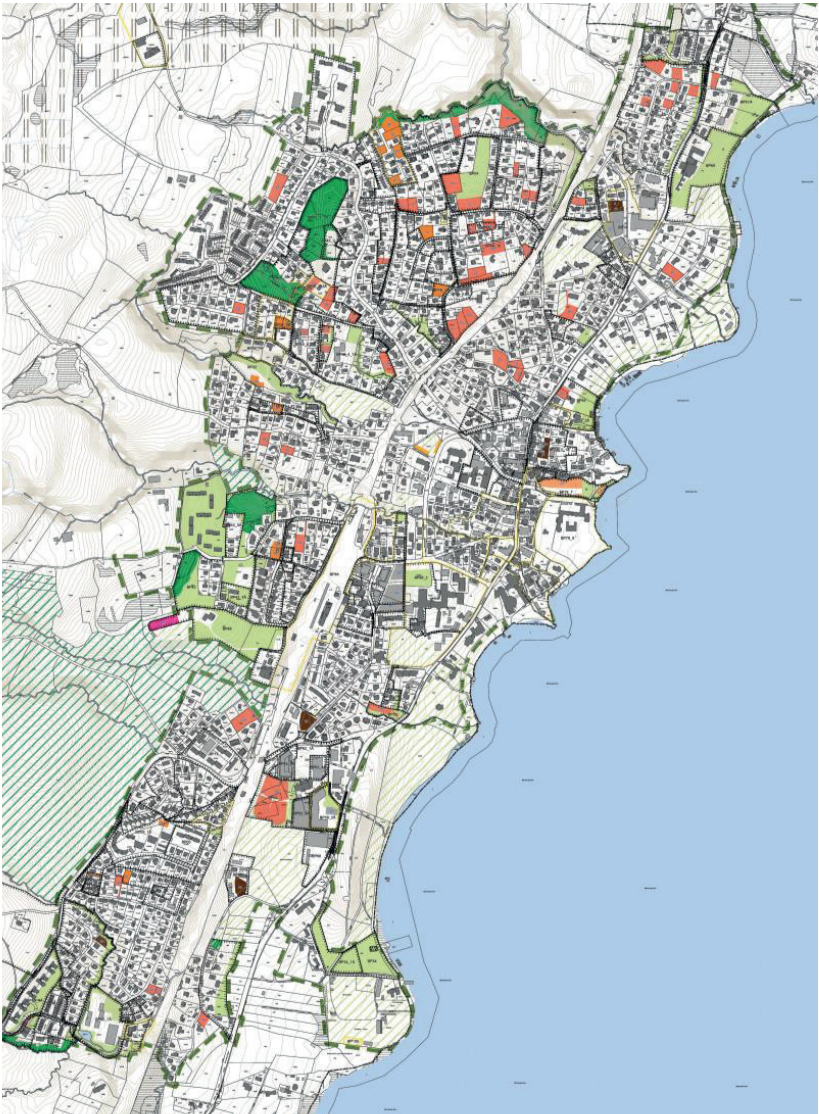


Abb.: Flächenpotenzial für Tutzing, PV Äußerer Wirtschaftsraum München

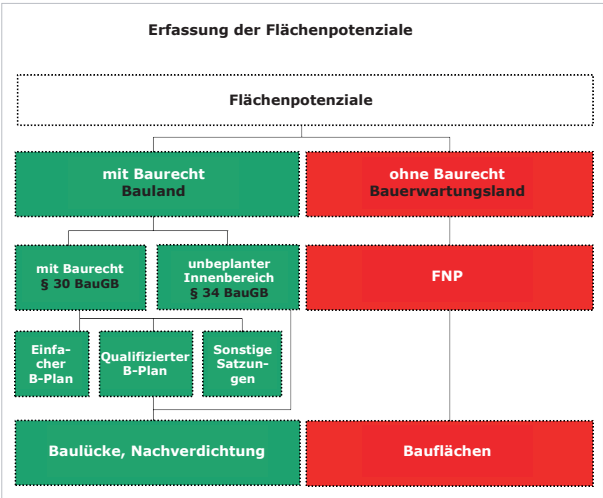


Abb: Flächenmanagement 2023, PV Äußerer Wirtschaftsraum München

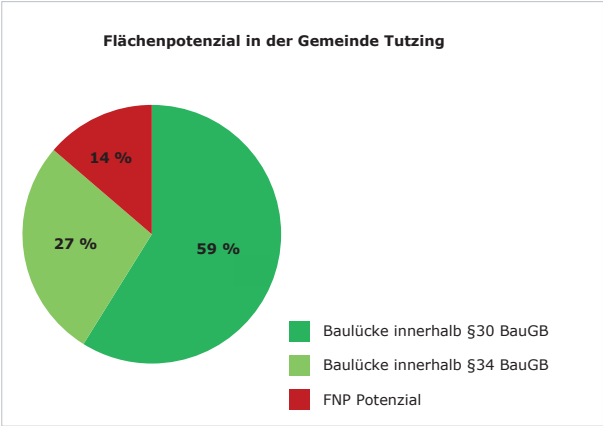


Abb: Flächenmanagement 2023, PV Äußerer Wirtschaftsraum München

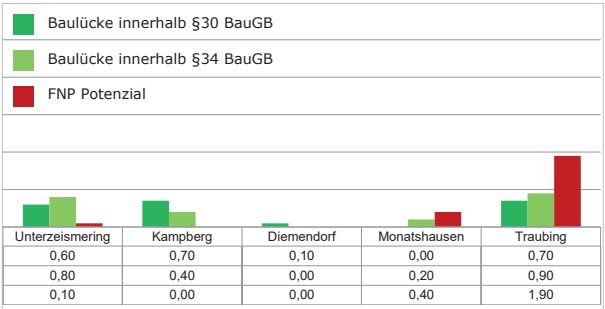


Abb.: unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht, PV Äußerer Wirtschaftsraum München in ha



Abb.: Ausschnitt der Flächenpotenziale in Traubing, PV Äußerer Wirtschaftsraum München



Abb.: Ausschnitt der Flächenpotenziale in Unterzeismering, PV Äußerer Wirtschaftsraum München

HANDLUNGSFELD 2 - BAULICHE ENTWICKLUNG

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- Tutzing ist ein attraktiver Standort in malerischer landschaftlicher Lage am Starnberger See, der eine hohe Nachfrage durch Zuzug verzeichnet.
- Der wirtschaftlich stabile Standort in der Metropolregion München bietet gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.
- Der Hauptort wird geprägt durch attraktive Villenbebauung in durchgrünten Wohnquartieren.
- In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche ortsbildprägende, teils denkmalgeschützte Gebäude, die eine Ortsmitte mit hohem Wiedererkennungswert ausbilden.
- Entlang der Hauptstraße wurde der typische Baustil auch bei Neubauten weitgehend beibehalten.
- Markante Einzelgebäude bilden Blickpunkte und ermöglichen eine Orientierung im Ort.
- Durch die traditionellen Fischerhütten am See lässt sich die Geschichte des Ortes ablesen.
- In Tutzing und Traubing besteht auf zahlreichen Wohnbauflächen die Möglichkeit zur Nachverdichtung.
- Das Bahnhofsareal bietet gutes Potenzial für bauliche Entwicklungen.

Stärken / Potenziale

- Die heterogene Siedlungsstruktur in der Ortsmitte bildet eine gute Grundlage für vielfältige Nutzungsstrukturen und trägt somit zu einer lebendigen Ortsmitte bei.
- Die Ortsteile haben ihre dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit markanten Gebäuden bewahrt.
- Freistehende Hofstellen in den Ortschaften bieten zusätzliche Potentialflächen für die bauliche Entwicklung.

Schwächen / Risiken

- Der Erhalt der ortstypischen Bauweisen ist bei heterogener Bebauung im Hauptort ohne baurechtliche Sicherung eine Herausforderung.
- Die unterschiedlichen Baustile können dazu führen, dass die Ortsmitte ihre klare Identität verliert und visuell „auseinanderbricht“.
- Einzelne zentrale Grundstücke sind trotz vorhandenem Baurecht nicht entwickelt worden, viele Bebauungspläne enthalten kein Baugebot und die Gemeinde hat keinen direkten Zugriff auf das Baurecht.
- Schmale Zufahrten und ungeklärte Anbindungen verhindern die bauliche Entwicklung in einigen Quartieren des Hauptorts.
- Entlang der Hauptstraße weichen einzelne „Bausünden“ von der ortstypischen Bauweise ab.
- Wohnstraßen im Hauptort und in den Ortsteilen werden durch parkende Fahrzeuge in ihrer Attraktivität und Sicherheit beeinträchtigt.
- Der nördliche Ortseingang im Hauptort ist baulich kaum markiert und daher wenig erkennbar.

HANDLUNGSFELD 2 - BAULICHE ENTWICKLUNG

Ziele

Allgemeine Ziele bauliche Entwicklung

- ▶ Bauliche Ergänzungen sollen **harmonisch in die bestehende räumliche und bauliche Struktur integriert** werden und den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung entsprechen.
- ▶ Die historisch geprägte Bausubstanz soll erhalten und mit **zeitgemäßen Nutzungen** belegt werden.
- ▶ Die bauliche Entwicklung soll sowohl in ausgewählten neuen Wohnbauflächen als auch vorrangig innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsgebiete stattfinden.
- ▶ Die Siedlungsentwicklung soll **behutsam** erfolgen, mit **Fokus auf kleinere Wohneinheiten**, auch im Gebäudebestand und unter Erhaltung des durchgrünten Orscharakters.
- ▶ **Energetische Sanierungen** und die Nutzung klimafreundlicher Energien sollen gezielt gefördert werden.

Ziele zur Entwicklung des Hauptortes

- ▶ Der Hauptort Tutzing soll als **attraktiver Ort am Starnberger See** bewahrt und zukunftsorientiert weiterentwickelt werden.
- ▶ Der **durch Großbäume geprägte Charakter** soll erhalten und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig sollen Verdichtungen und Gebäudeerweiterungen in diesem Rahmen ermöglicht werden.

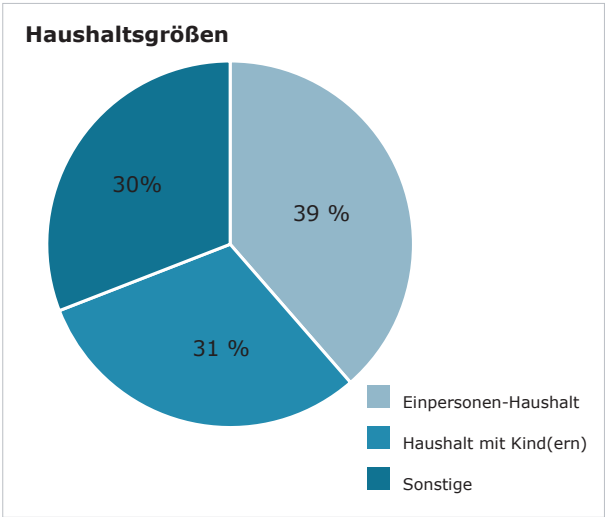
- ▶ Die unterschiedlichen Bereiche des Ortes sollen im Einklang mit ihrem typischen baulichen Charakter weiterentwickelt werden, wobei eine Durchmischung der verschiedenen Baustile nicht vorgesehen ist.
- ▶ Zur **Sicherung der städtebaulichen Qualitäten** sollen baurechtliche Steuerungsmöglichkeiten aktiv genutzt werden.
- ▶ Bei baulichen Ergänzungen sollen bestehende Blickachsen zu ortsbildprägenden Gebäuden berücksichtigt werden. Diese Ergänzungen sollen sich durch typische Bauweisen und Gestaltungen harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- ▶ Die **Ortsmitte** soll in Ihrer Funktion als **Treffpunkt und Handelsstandort** gestärkt werden. Gebiete mit gemischter Nutzung sollen bewahrt und gezielt weiterentwickelt werden.
- ▶ Es soll ein vielfältiger **Wohnungsmix** mit Angeboten für alle Alters- und Einkommensklassen entstehen.
- ▶ In Tutzing soll eine **Balance zwischen Arbeiten und Wohnen** gewährleistet werden. Wohnverträgliches Arbeiten innerhalb der Wohnquartiere soll ausdrücklich ermöglicht werden.
- ▶ Die **Uferbereiche** entlang des Starnberger Sees sollen weiterhin von baulicher Entwicklung frei gehalten werden und öffentlich zugänglich sein.

- ▶ Der Erhalt der **einzigartigen landschaftlichen Lage** und die Begrünung der bestehenden Ortsränder sind von zentraler Bedeutung.
- ▶ Eine bauliche **Markierung der Ortseinfahrten** soll angetrebt werden.

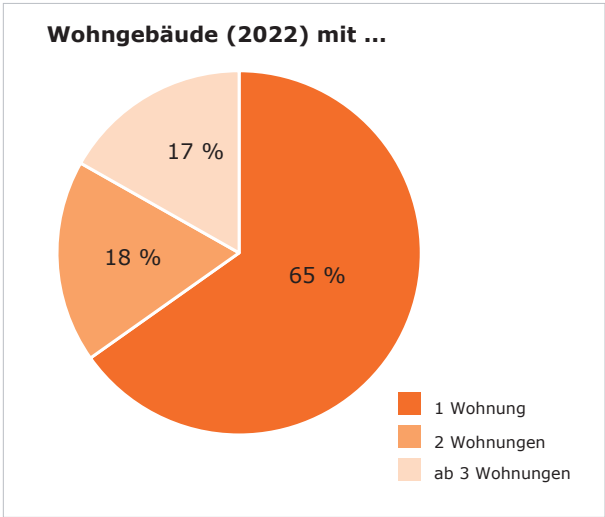
Ziele zur Entwicklung der Ortsteile

- ▶ Die Ortsteile sollen sich **behutsam weiterentwickeln**. Ziel ist ein natürliches Wachstum, das Bauflächen für Familienangehörige und andere Generationen der Ortsteilbewohner schafft. Ein differenziertes Wohnungsangebot soll dieses Ziel unterstützen.
- ▶ Der ursprüngliche **ländliche Charakter** soll bewahrt bleiben, wobei die ortsbildprägenden Bauweisen berücksichtigt werden.
- ▶ Die gewachsene gemischte **Nutzung aus Wohnen, Handwerk und Landwirtschaft** soll erhalten bleiben.
- ▶ Der Erhalt und die Sanierung der **ortsbildprägenden Gebäude** sollen mit der Möglichkeit zur Erneuerung des Gebäudebestandes nach modernen baulichen Anforderungen erfolgen, wobei die Typologie der bestehenden Gebäude gewahrt bleibt.
- ▶ Der Erhalt des **durchgrünten Charakters** der Ortschaften, insbesondere durch Großbäume auf den Grundstücken und begrüntem, einsehbaren Vorgärten, ist von zentraler Bedeutung.

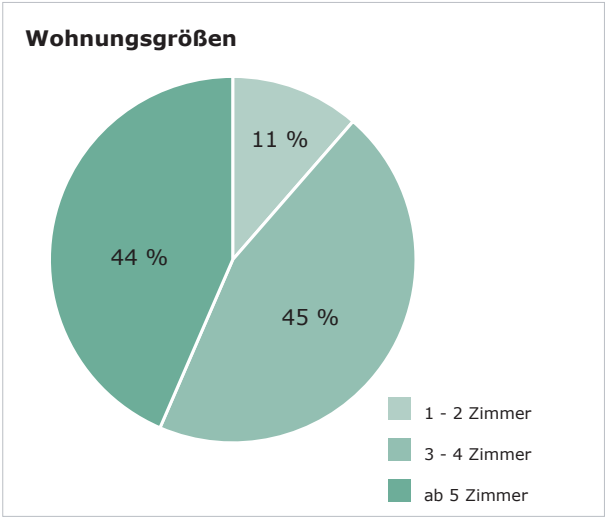
HANDLUNGSFELD 3 - DEMOGRAFIE & WOHNEN



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Stand 2021



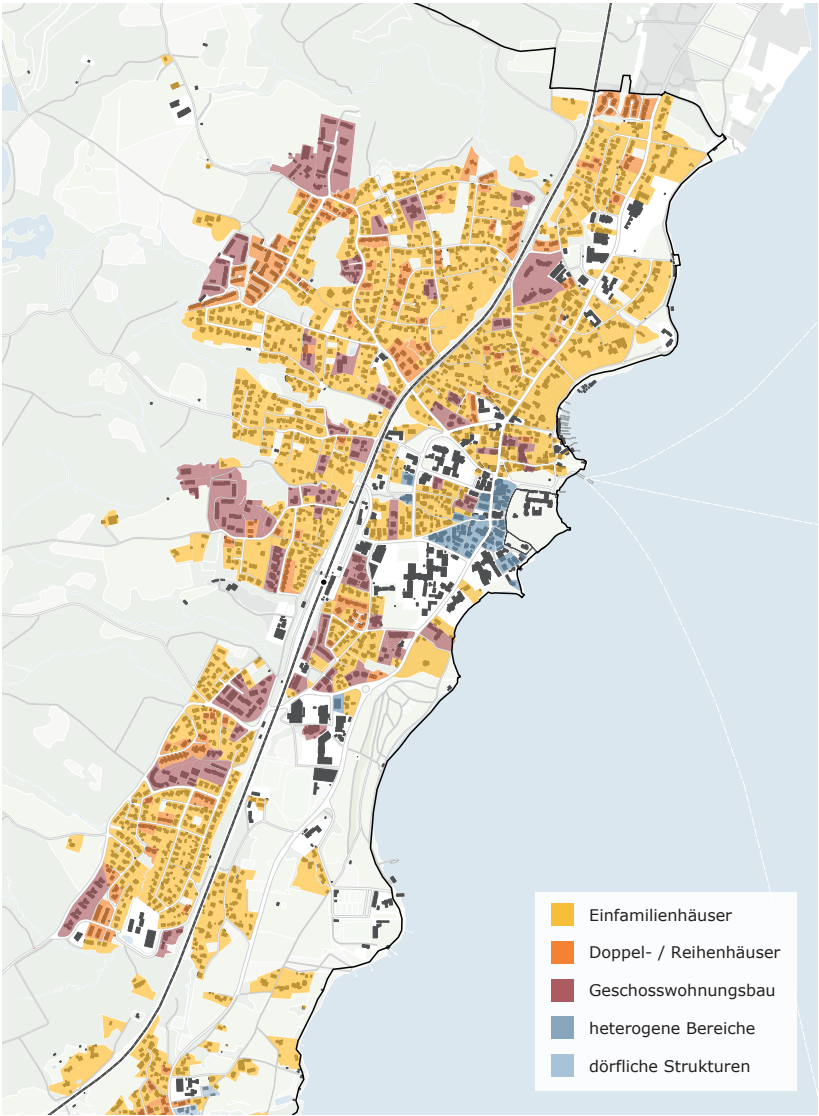
Quelle: Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik



Quelle: Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik



Wohnbauflächen im Ortsteil Traubing



Wohnbauflächen im Hauptort Tutzing

HANDLUNGSFELD 3 - DEMOGRAFIE & WOHNEN

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- Die Gemeinde bietet eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität in der Metropolregion München.
- Tutzing zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität und ein besonders familienfreundliches Umfeld aus.
- Die vorhandenen locker bebauten Wohnquartiere bieten Potenzial für eine Nachverdichtung.
- In der Ortsmitte am Bahnhof ist eine städtebauliche Weiterentwicklung mit einer verdichteten Baustruktur denkbar.
- Die bestehenden Wohnquartiere zeichnen sich durch eine gute Durchgrünung und einen reichhaltigen Baumbestand mit großkronigen Bäumen aus.
- Viele Wohngebiete sind durch Bebauungspläne festgelegt, wodurch die Gemeinde bei städtebaulichen Entwicklungen eine effektive Steuerungsmöglichkeit hat.
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum macht es wirtschaftlich attraktiv, neuen Wohnraum zu schaffen. Diese Dynamik bietet die Chance, insbesondere wertvolle Gebäudesubstanz zu erhalten.
- In den letzten Jahren wurde sozialer Wohnungsbau erfolgreich realisiert.

Schwächen / Risiken

- Durch den anhaltenden hohen Siedlungsdruck in der Region steigen die Immobilien- und Baulandpreise erheblich.
- Es besteht ein Mangel an Wohnraum für Singles, Paare, Auszubildende und Senioren.
- Das geringe Angebot an Mietwohnungen und bezahlbarem Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen führt zu einem Verlust einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem Mangel an generationengerechtem Wohnen.
- Das Angebot ist einseitig, da es zu wenige kleine Wohnungen gibt, während gleichzeitig viele große und hochpreisige Wohnungen angeboten werden, obwohl die Haushalte zunehmend kleiner werden.
- Im Gemeindegebiet sind nur wenige Flächen für die Neuausweisung von Bauland verfügbar.
- Für ältere oder mobil eingeschränkte Menschen gibt es nur wenige barrierefreie Wohnungen.
- Teilweise ungeklärte Zufahrtssituationen erschweren die bauliche Entwicklung von Wohnquartieren.



HANDLUNGSFELD 3 - DEMOGRAFIE & WOHNEN

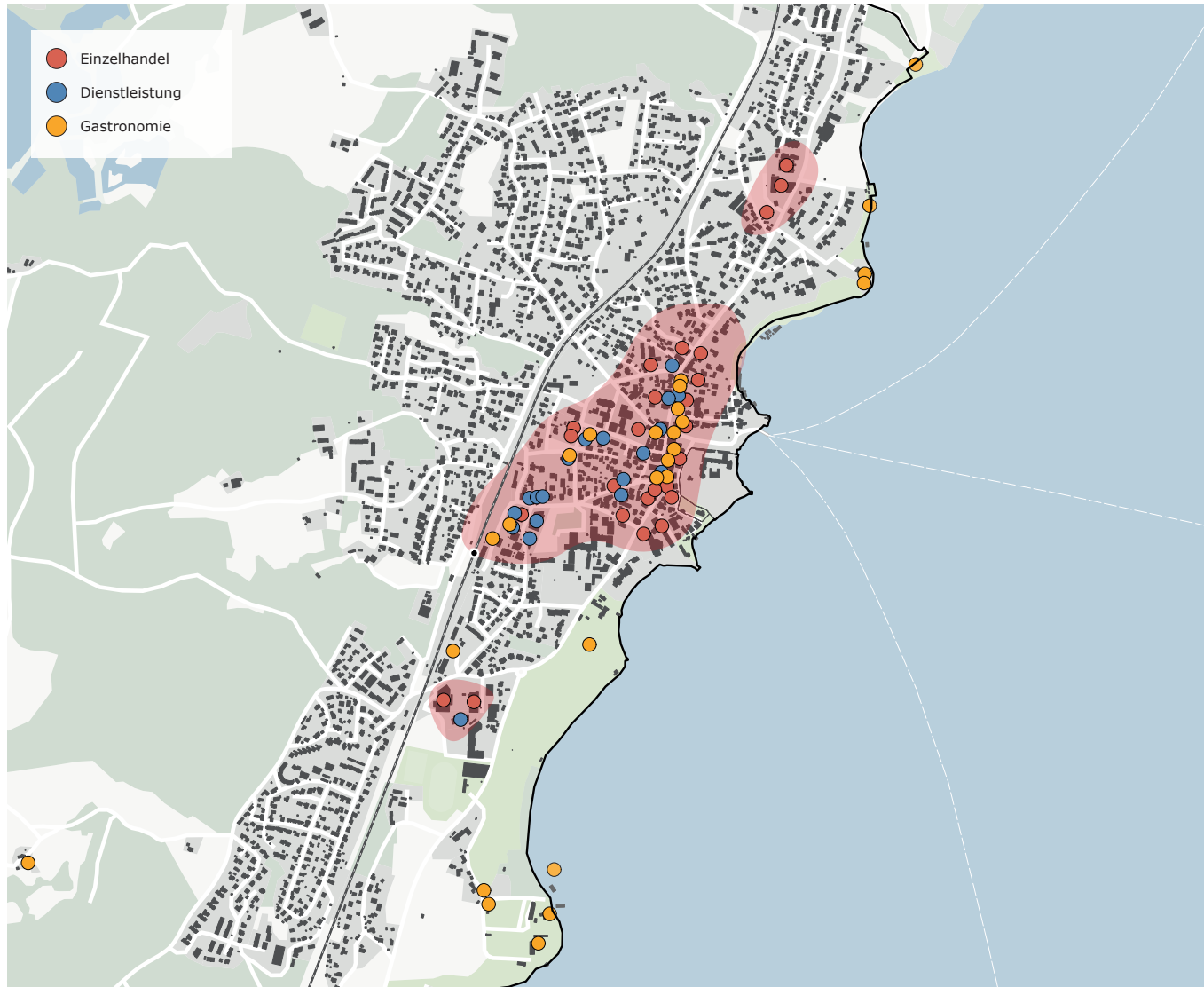
Ziele

- ▶ In Tutzing soll **attraktiver Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen** geschaffen werden, einschließlich generationengerechtem Wohnraum für Jung und Alt sowie Wohnraum für alle Einkommensklassen.
- ▶ Es soll ein **differenziertes Wohnungsangebot** ergänzt und weiterentwickelt werden, das verschiedene Wohnungstypen umfasst, wie etwa mehrere Wohnungen unterschiedlicher Größe innerhalb eines Gebäudes, die Nutzung von Dachgeschossen, Mehrgenerationenwohnen und altengerechtes Wohnen.
- ▶ **Neue Wohnmodelle** wie Arbeiten und Wohnen sowie genossenschaftliches Wohnen sollen gefördert werden, ebenso wie innovative Bauweisen, darunter CO₂-neutrales Bauen und klimagerechte Bauweisen.
- ▶ Im Gemeindegebiet wird **ergänzendes, barrierefreies Mehrgenerationenwohnen** angestrebt, das generationsübergreifende Konzepte mit flexiblen Wohnangeboten für alle Lebensphasen umfasst.
- ▶ Der Erhalt und die Schaffung von **bezahlbarem Wohnraum** sowie die Ausrichtung neuer Wohnraumangebote sollen vorrangig an die ortsansässige Bevölkerung gerichtet sein.
- ▶ Die bestehenden **Bebauungspläne** sollen schrittweise überarbeitet und angepasst werden.

- ▶ Die **Neustrukturierung der Zufahrten** soll eine bauliche Entwicklung in der Ortsmitte ermöglichen.
- ▶ In den Ortsteilen soll gezielt **Wohnraum in ehemaligen Hofgebäuden** geschaffen werden.



HANDLUNGSFELD 4 - VERSORGUNG & ÖFFENTLICHES LEBEN



Nahversorgungsangebot im Hauptort Tutzing



HANDLUNGSFELD 4 - VERSORGUNG & ÖFFENTLICHES LEBEN

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- In Tutzing befinden sich alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortsmitte.
- Der Zusammenhalt der Bürger zeichnet sich durch starkes ehrenamtliches Engagement und eine Vielzahl an aktiven Vereinen aus.
- In den Ortsteilen bestehen starke Gemeinschaften und die lokalen Treffpunkte werden gut genutzt.
- Tutzing verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Akademien, Bildungseinrichtungen. Alle Schularten sind vor Ort vertreten.
- Das vielfältige kulturelle Angebot mit zahlreichen Veranstaltungen, insbesondere im Bereich Musik und mit Bezug zum See.
- Die ärztliche Versorgung ist besonders gut und deckt viele Fachrichtungen ab.
- Tutzing weist eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft auf.
- Die Gemeinde bietet eine gute Nahversorgung mit zahlreichen zusätzlichen Angeboten wie Dienstleistungen und Gastronomie.
- Es gibt inhabergeführte Fachgeschäfte mit hoher Qualität und Service und gutem Absatz in einzelnen Segmenten.
- In fußläufiger Nähe zur Ortsmitte sind mehrere Lebensmittelmärkte vorhanden.

Schwächen / Risiken

- Ein „Haus der Vereine“ mit einem Veranstaltungsraum, einem großen Bürgersaal und einer Bühne fehlt.
- Die Angebote zur Kinderbetreuung weisen Verbesserungsbedarf auf.
- Die Vernetzung der vielen Vereine fehlt, und eine gemeinsame Plattform sowie eine stärkere Zusammenarbeit sind wünschenswert.
- Ein Treffpunkt für Familien, wie eine offene Werkstatt, wird vermisst.
- Es besteht Bedarf an zusätzlichen Treffpunkten und Angeboten für Jugendliche, wie etwa ein Jugendzentrum mit einer Jugendpflegerin oder einem Jugendpfleger.
- In der Ortsmitte ist die Ergänzung von Einzelhandelsgeschäften, vor allem in den Bereichen Textil und Elektro, erforderlich.
- Die Wegeanbindungen von der Ortsmitte zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Norden und Süden sind wenig attraktiv und könnten verbessert werden.
- Der starke Zuzug in der Gemeinde beeinträchtigt das Gemeinschaftsgefühl und erschwert die ehrenamtliche Mitarbeit in Vereinen.

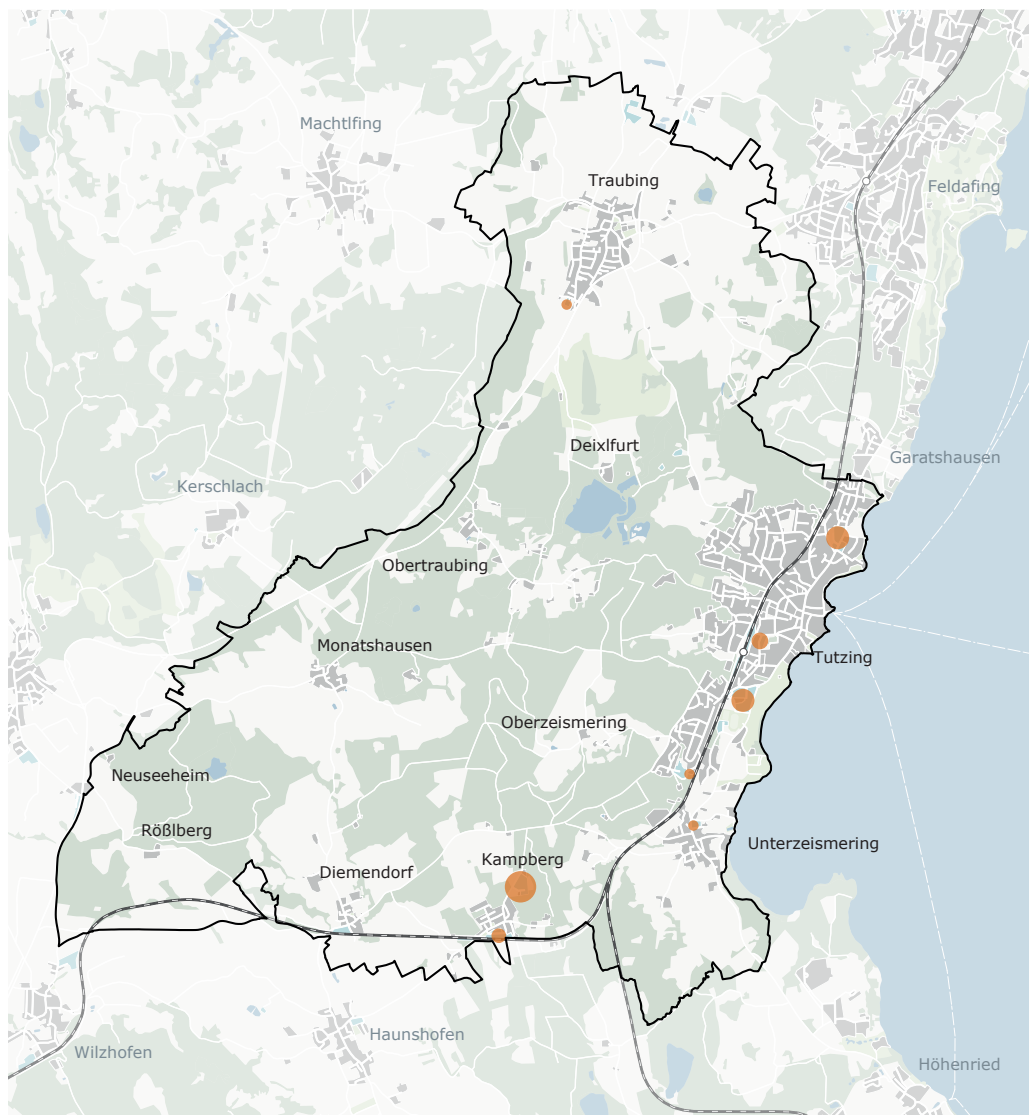


HANDLUNGSFELD 4 - VERSORGUNG & ÖFFENTLICHES LEBEN

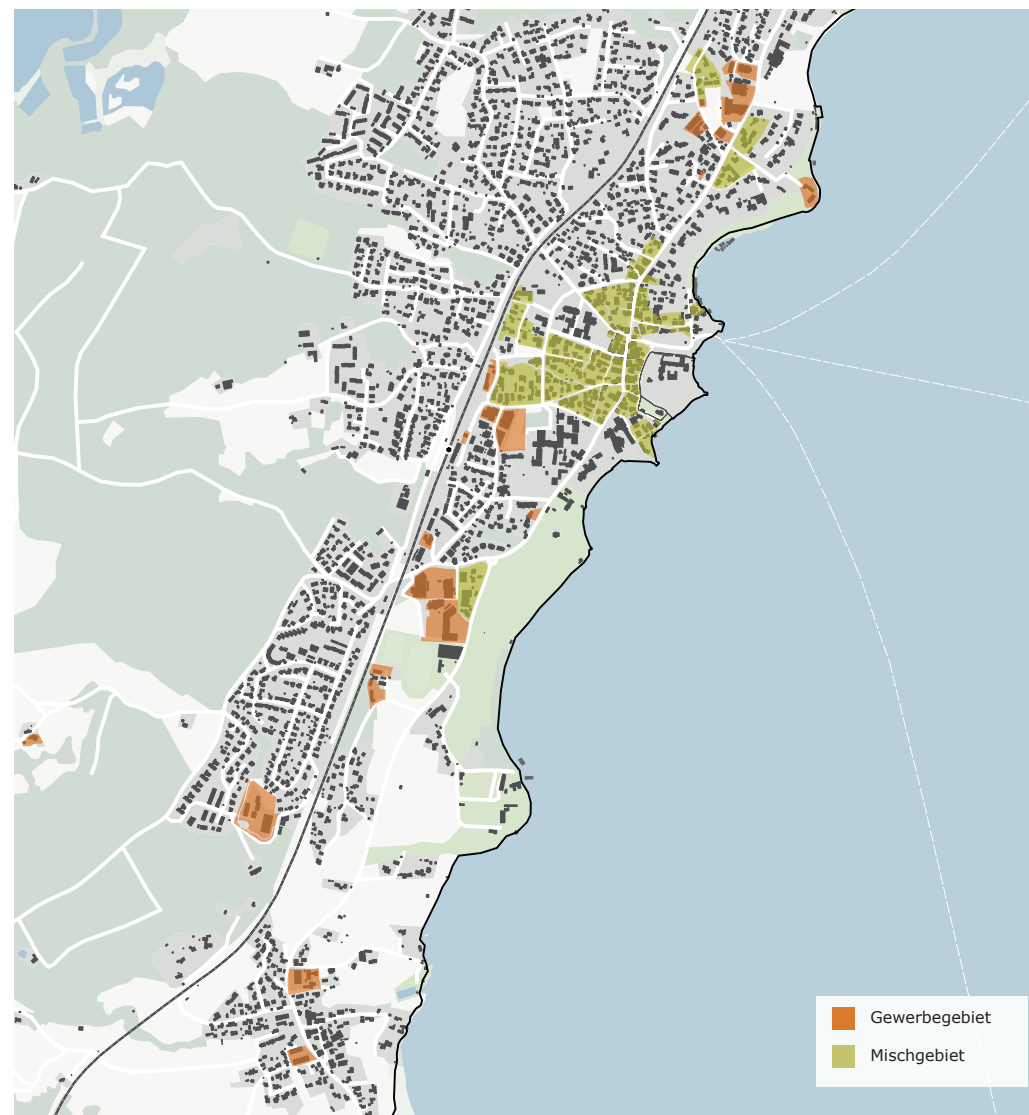
Ziele

- Das **vielfältige Angebot an Kunst und Kultur** soll bewahrt und kontinuierlich weiterentwickelt werden.
- Aktive Bürgerbeteiligung und **zivilgesellschaftliches Engagement** sollen durch gezielte kommunikative Aktivitäten gestärkt werden.
- Soziale und kulturelle Angebote sowie gesellschaftliche Treffpunkte sollen so gestaltet werden, dass sie für alle gesellschaftlichen Gruppen zugänglich sind. Dabei wird eine **barrierefreie Ausgestaltung** der Räume in den Gebäuden und des öffentlichen Raums angestrebt.
- Der Erhalt der **guten Gemeinschaft** in den einzelnen Ortsteilen sowie die Förderung von Vereinen, gesellschaftlichen Gruppen, gemeinschaftlichen Aktivitäten und Treffpunkten sollen weiter gestärkt und unterstützt werden.
- Die einzelnen Angebote der verschiedenen **Gruppierungen sollen besser vernetzt** werden, etwa durch gemeinsame Plattformen, eine stärkere Präsenz im öffentlichen Raum und eine verbesserte Darstellung auf der Webseite der Gemeinde.
- Die **Angebote für Jugendliche** sollen ergänzt, das Raumangebot verbessert und betreute Jugendtreffs geschaffen werden.
- Die **Nutzung vorhandener Räume** soll durch Umbauten, wie die Schaffung von Barrierefreiheit, optimiert und die Belegung durch eine aktive Koordination, beispielsweise mittels einer Raumbörse, verbessert werden.
- Es soll ein **Bürgerhaus** in zentraler Lage entstehen, das als Treffpunkt und Aktionsraum für Vereine sowie für öffentliche Veranstaltungen dient.
- Der **Wochenmarkt** soll durch eine zentrale Anordnung gestärkt, die Sortimente ergänzt und durch gemeinsame Aktivitäten wie Markttage und jahreszeitliche Aktionen bereichert werden.
- Im Fokus soll die Weiterentwicklung der **Angebotsvielfalt und -qualität im Einzelhandel** und bei Dienstleistungen stehen, wobei die Sicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Vordergrund steht.
- Die **Ortsmitte soll als attraktiver Treffpunkt** des Ortes mit hoher Aufenthaltsqualität gestärkt werden.
- Die Ortsmitte soll durch eine Erweiterung des bestehenden **Gastronomieangebots** stabilisiert und belebt werden, dabei soll der Erhalt der für den Ort typischen Biergärten in zentraler Lage gewährleistet bleiben.
- Die **Anbindung der Ortschaften** an die bestehenden Versorgungsstrukturen soll verbessert werden.
- Es soll eine Prüfung zur Verlagerung der Feuerwehr sowie eine bauliche Neuorganisation der Flächen in zentraler Lage erfolgen.

HANDLUNGSFELD 5 - GEWERBE & LANDWIRTSCHAFT



Gewerbeflächen im Gemeindegebiet



Gewerblich genutzte Flächen im Hauptort Tutzing

HANDLUNGSFELD 5 - GEWERBE & LANDWIRTSCHAFT

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- Die gute wirtschaftliche Lage am Rand der Metropolregion München wird durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ergänzt.
- Es bestehen Chancen zur Weiterentwicklung der Angebote im Bereich Gastronomie und Gastgewerbe.
- Im Hauptort sind bereits „gemischte“ Lagen mit gewerblicher Nutzung vorhanden.
- Die Kliniken und medizinischen Angebote stellen ein wichtiges Standbein der gewerblichen Angebote im Ort dar.
- Am Bahnhof bestehen Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen, die durch die Anbindung an Zug und S-Bahn einen attraktiven Standort bieten.
- Durch die vermehrte Arbeit im Homeoffice sind immer mehr Menschen auch tagsüber im Ort anzutreffen.
- In Tutzing befinden sich gewerblich genutzte Flächen ausschließlich in integrierter Lage, was bedeutet, dass sie gut in die bestehende Infrastruktur und das Ortsbild eingebunden sind.
- Das Gewerbegebiet in Kampberg, das auch eine Kita umfasst, wird weiter ausgebaut.
- In der Gemeinde ist eine stabile Landwirtschaft vorhanden.

Schwächen / Risiken

- Der Pendlersaldo ist negativ, da viele Bewohner in München arbeiten.
- Im Ort gibt es viel Verkehr aufgrund der hohen Pendlerzahlen.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen sind durch das Landschaftsschutzgebiet eingeschränkt.
- Es fehlen Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe.
- Es fehlt an Wohnraum für Arbeitskräfte im Ort, insbesondere für niedrige und mittlere Einkommensklassen.
- Hohe Grundstückspreise verhindern die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und führen zu einer Verdrängung ins Umland.
- Durch hohe Immobilienpreise für Wohnraum werden gewerbliche Flächen in gemischt genutzten Lagen verdrängt.



HANDLUNGSFELD 5 - GEWERBE & LANDWIRTSCHAFT

Ziele

Ziele zur Entwicklung von Gewerbe im Hauptort

- ▶ Tutzing soll als **wirtschaftlich stabiler Standort** bewahrt und weiterentwickelt werden, wobei Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten und gesichert werden sollen.
- ▶ Bei der **Entwicklung von Gewerbeflächen** im Ort sollen die allgemeinen Ziele der Ortsentwicklung beachtet werden, wobei das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten in gemischten Lagen erhalten bleiben soll.
- ▶ Die in Tutzing ansässigen **Unternehmen sollen am Standort gesichert** werden und eine vielfältige Gewerbestruktur soll gefördert werden.
- ▶ Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen zu sichern, sollen bestehende Flächen entsprechend dem Bedarf optimiert werden.
- ▶ Eine **behutsame Entwicklung auf bereits versiegelten Flächen** soll ermöglicht werden, mit der Flexibilität, sich an aktuelle Entwicklungen anzupassen.
- ▶ Das Gewerbe, einschließlich des bestehenden, soll in einer energetisch autarken und **ökologisch nachhaltigen Weise** entwickelt werden.
- ▶ Tutzing soll als **Ausbildungsstandort** stärker wahrgenommen werden, es sollen Bedingungen zum Erhalt der Entwicklung für Auszubildende geschaffen werden.

Ziele zur Entwicklung von Gewerbe in den Ortsteilen

- ▶ Es wird in Tutzing eine **maßvolle bauliche Ergänzungen** von Gewerbeflächen angestrebt.
- ▶ Die besondere **landschaftliche Lage** soll bei der Entwicklung von Gewerbefläche Berücksichtigung finden.
- ▶ Eine stärkere Nutzung von ehemals landwirtschaftlichen Bauflächen bzw. Gebäuden zur Ansiedlung von **kleinflächige Gewerbeeinheiten** wird angestrebt.
- ▶ Der Sicherung der bestehenden **landwirtschaftlich Nutzung** in den Ortsteilen soll bei der städtebaulichen Entwicklung hohe Priorität eingeräumt werden.
- ▶ Schaffung von neuen Entwicklungsflächen durch eine **flächeneffizientere Gestaltung** (bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen und zentrale Einrichtungen des ruhenden Verkehrs)
- ▶ Erhalt des **durchgrünten Charakters** mit Großbäumen und begrüneten Flächen zwischen den Gewerbeeinheiten, Entwicklung der landschaftlichen Strukturen
- ▶ Verstärkte Berücksichtigung der Belange von **Naturschutz und Klima** (Frischlufschneisen) bei der Frage zu möglichen baulichen Ergänzungen



HANDLUNGSFELD 6 - MOBILITÄT & VERKEHR



Übersichtskarte Mobilität im Gemeindegebiet



Übersichtskarte Mobilität im Hauptort Tutzing

HANDLUNGSFELD 6 - MOBILITÄT & VERKEHR

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- Der Hauptort Tutzing verfügt über eine gute Verkehrsanbindung nach München und in die Region, sowohl durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV).
- Die Gemeinde weist einen vergleichsweise niedrigen Motorisierungsgrad von unter 600 Pkw pro 1.000 Einwohner auf.
- Um den CO₂-Ausstoß zu verringern und die Lebensqualität zu steigern, wird der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und der Radwege aktiv unterstützt.
- Ein dichtes Straßennetz sorgt für eine gute Erreichbarkeit und effiziente Anbindung.
- Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Versorgungsangebote liegen dicht beieinander („Stadt der kurzen Wege“).
- In Tutzing gibt es viele Fußwege abseits der Straßen, die eine angenehme Fortbewegung im Ort ermöglichen.
- Durch die Sanierung der Hauptstraße wurde die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger verbessert, unter anderem durch die Einrichtung von Querungsstellen und Radschutzstreifen.
- Die geplante Fußweg „vom Bahnhof zum See“ kann zu einer hochwertigen Wegeverbindung für Einheimische und Touristen ausgebaut werden.

Schwächen / Risiken

- Der Fahrzeugbestand ist in den letzten Jahren gewachsen.
- Der Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel könnte verbessert und Alternativen wie Carsharing sowie Elektromobilität stärker gefördert werden.
- Die Topografie erschwert die Barrierefreiheit.
- Teilweise sehr schmale Straßen erschweren es, alle Mobilitätsarten gleichzeitig unterzubringen.
- Die Hauptstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Auch die übrigen Straßen in der Ortsmitte sind stark vom Pkw-Verkehr geprägt, insbesondere durch die zahlreichen Parkplätze.
- Die Bahnlinie stellt ein trennendes Element in Tutzing dar, wobei die Unterführungen zu eng und unübersichtlich sind.
- Der hohe Parkdruck entlang der Straßen zum See beeinträchtigt die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer und mindert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Die Ortsteile, abgesehen von Traubing, sind nur unzureichend an den Hauptort angeschlossen, sowohl im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs als auch des Radwegenetzes.



HANDLUNGSFELD 6 - MOBILITÄT & VERKEHR

Ziele

Fließender Verkehr

- ▶ Der Verkehr sollte zugunsten der **Aufwertung öffentlicher Räume** eingeschränkt werden, beispielsweise durch die Schaffung autofreier Bereiche.
- ▶ Es soll eine **intuitive Verkehrsführung** geschaffen werden, die eine Orientierung verbessert und den „Schilderwald“ reduziert.
- ▶ Es soll die Straßenführung zur **Anbindung des Bereichs westlich der Bahn**, insbesondere der Unterführungen, geprüft werden.
- ▶ Die Verkehrsplanung soll besonders die Sicherheit der **schwächeren Verkehrsteilnehmenden** fördern, beispielsweise durch verbesserte Verkehrsregelungen und geschützte Übergänge.

Ruhender Verkehr

- ▶ Es soll eine bessere **Regelung zur Parkierung**, insbesondere in den Straßen zum See und in der gesamten Ortsmitte, erfolgen.
- ▶ Der ruhende Verkehr (Dauerparken) im öffentlichen Raum soll deutlich reduziert werden.
- ▶ Es wird eine **Stellplatzsatzung** für Pkw und Fahrrad festgesetzt.

Wegenetz (Radfahrer und Fußgänger)

- ▶ Die **Bahnunterführungen** sollen entsprechend des Routenverlaufs der Wegenetze verbessert und die Ausgestaltung einzelner

Unterführungen besonders auf die sichere und angenehme Nutzung für Fußgänger und Radfahrer ausgerichtet werden.

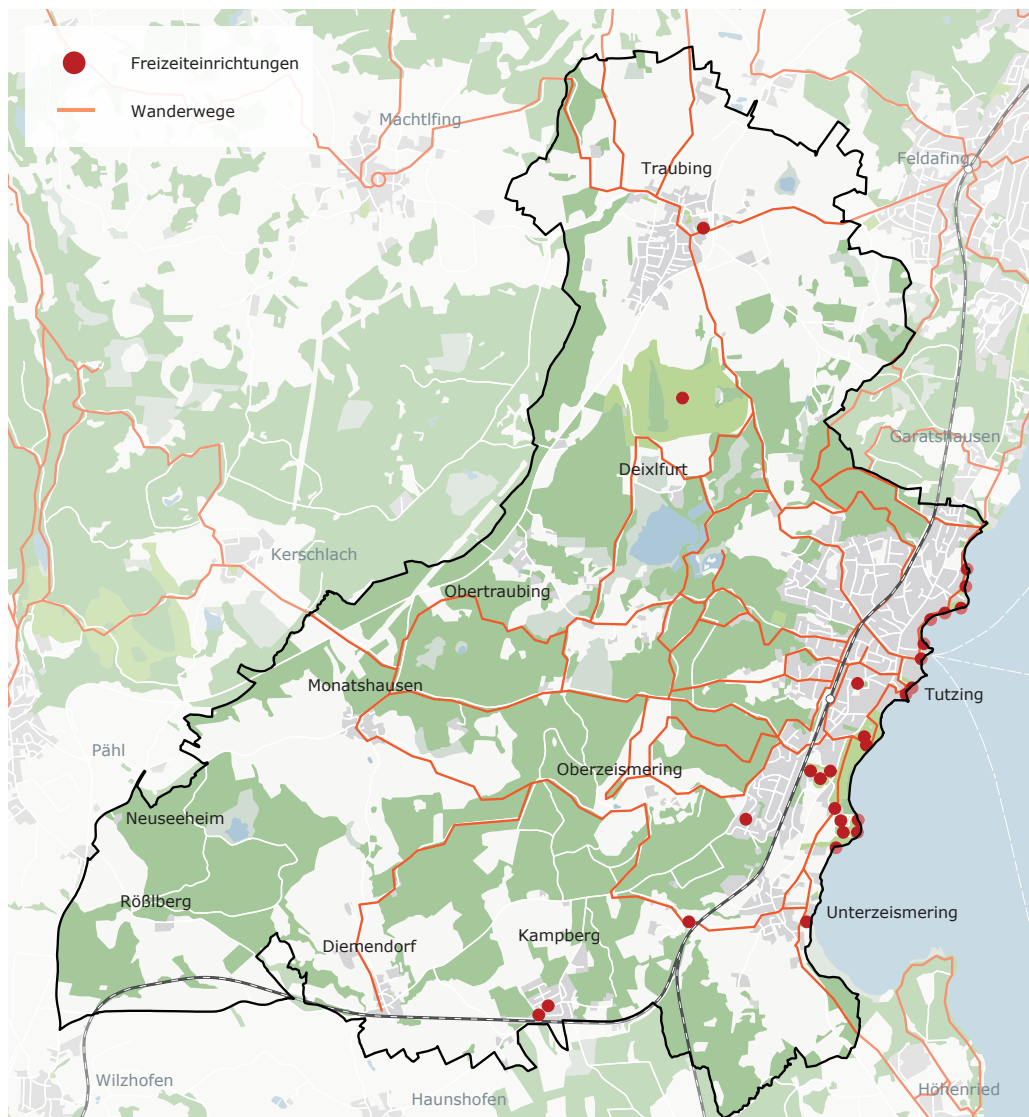
- ▶ Bei der gemeinsamen Nutzung von Wegen (Fußgänger und Radfahrer) soll auf **ausreichende Wegbreiten** geachtet werden.
- ▶ Die Wegerouten sollen gut erkennbar sein und für wichtige innerörtliche Ziele soll das **Wegweisungssystem** umgesetzt werden.
- ▶ Es soll ausreichend und **gute Abstellmöglichkeiten** im Vorfeld viel genutzter Einrichtungen geben. An wichtigen Quell- und Zielpunkten sollen diebstahlsichere, vandalismussichere und wettergeschützte Abstellanlagen in ausreichender Anzahl vorhanden sein.
- ▶ Wegstrecken mit dem Fahrrad sollen **attraktiv und sicher gestaltet** werden, mit schönen Ausblicken, guter Gestaltung, sicheren Querungsstellen und der Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßennetz.
- ▶ Es soll eine sichere Radwegeführung geschaffen werden, die Radfahrern eine komfortable und gefahrlose Nutzung der Verkehrswege ermöglicht.
- ▶ Es sollen **Querungshilfen für Fußgänger**, wie Zebrastreifen und funktionierende Ampeln, bereitgestellt werden, um die Sicherheit beim Überqueren der Straßen zu erhöhen.

- ▶ Der Aufbau der **„grünen Achse“** vom Bahnhof zum See soll eine attraktive und nachhaltige Wegeverbindung schaffen, die sowohl für Einheimische als auch für Touristen nutzbar ist.

ÖPNV

- ▶ Es soll eine **attraktive Ankunftsadresse am Bahnhof** geschaffen werden, die eine gute Anbindung an die Ortsmitte bietet, einschließlich sicherer Radabstellanlagen, Pkw-Stellplätze und einer klaren Ausschilderung zu wichtigen Orten.
- ▶ Die Nutzung des **ÖPNV für den Alltagsverkehr** von und nach München soll gefördert werden, insbesondere für Pendler, Freizeitaktivitäten, Versorgung und Bildung.
- ▶ Der **nachhaltige Tourismus** soll durch die Förderung der Anreise von Tagesbesuchern mit dem ÖPNV unterstützt werden, unter anderem durch eine gute Orientierung im Gemeindegebiet und eine attraktive Ankunftsadresse am Bahnhof.
- ▶ Die Stärkung der nachhaltigen Mobilität soll durch die Förderung **umweltfreundlicher Verkehrsmittel** wie den öffentlichen Nahverkehr, Radfahren und Elektromobilität erreicht werden.
- ▶ Die Verbesserung des Angebots im ÖPNV soll durch häufigere Fahrzeiten, erweiterte Routen und eine bessere Anbindung an wichtige Ziele erreicht werden.

HANDLUNGSFELD 7 - GRÜNSTRUKTUREN, FREIZEIT & TOURISMUS



Übersichtskarte Freizeit und Erholung



Übersichtskarte öffentliche Grünflächen

HANDLUNGSFELD 7 - GRÜNSTRUKTUREN, FREIZEIT & TOURISMUS

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- Die Region bietet einen vielfältigen Landschaftsraum, ideal für „sanfte“ Freizeitnutzungen wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtungen.
- Die Lage am Starnberger See mit einer langen Uferkante prägt den Hauptort und bietet attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten.
- Die großen Uferbereiche im Eigentum der Gemeinde sind als öffentlich zugängliche Freiflächen attraktiv gestaltet.
- Zwei offizielle Strandbäder und mehrere informelle Badestellen befinden sich in zentraler Lage.
- Tutzing bietet eine vielfältige Freizeitgestaltung mit zahlreichen Sportmöglichkeiten und Angeboten für alle Altersgruppen sowie ausreichend Spielflächen im Ortsgebiet.
- Der durchgrünte Charakter der Wohnquartiere ist zum Teil noch erhalten.
- Das Bahnhofsvorfeld bietet Potenzial für die Entwicklung eines attraktiven Bahnhofsplatzes.
- Die fußläufige Wegeverbindung vom Bahnhof zum See („Grüne Achse“) ist baurechtlich vorbereitet und teilweise bereits umgesetzt.

Stärken / Potenziale

- Der Vetterlhausplatz stellt eine attraktive Ortsmitte dar und bietet Potenzial für einen gut gestalteten Aufenthaltsbereich.
- Die unbebaute Rasenfläche am Rathaus bietet Potenzial als Spiel- und Veranstaltungsfläche.
- Die Durchgrünung des Ortes wird durch begrünte Bachläufe geprägt, die teilweise von begleitenden Fußwegen gesäumt sind.
- Die Ortsteile verfügen über eigene Spiel- und Sportflächen.

Schwächen / Risiken

- Die Nachverdichtung privater Wohngrundstücke führt zunehmend zum Verlust von ortsprägenden Großbäumen.
- An der Uferpromenade kommt es zunehmend zu Nutzungskonflikten zwischen Radfahrern und Personen, die die Bereiche für Aufenthalt oder langsames Flanieren nutzen.
- Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität der zentralen Platzflächen erheblich.
- Die Wiese am Rathaus ist aufgrund ihrer starken Neigung nur eingeschränkt für Aufenthalte oder Märkte nutzbar.
- Grün- und Platzflächen sind teils schwer auffindbar und nicht ausreichend miteinander vernetzt.
- Neue Stege am See können aufgrund der angestrebten naturnahen Gestaltung der Uferzone nicht realisiert werden.
- Einige Abschnitte des Seeufers sind sanierungsbedürftig.

HANDLUNGSFELD 7 - GRÜNSTRUKTUREN, FREIZEIT & TOURISMUS

Ziele

Allgemeine Ziele

- ▶ Die **markanten Baumstrukturen** sollen bewahrt und weiterentwickelt werden, um den Charakter des Ortes zu stärken.
- ▶ Die offenen, **frei nutzbaren Uferbereiche** am Starnberger See und der Zugang zum See sollen gesichert werden, um die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten dauerhaft zu erhalten.
- ▶ Es soll ein sorgsamer Umgang mit den besonderen und **differenzierten Landschaftsräumen** gewährleistet werden.
- ▶ Die Freiräume sowie die **Spiel- und Sportflächen sollen barrierefrei gestaltet** werden, um allen Nutzerinnen und Nutzern uneingeschränkten Zugang und eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten.
- ▶ Entwickeln eines Vorgehens zum **Erhalt der Durchgrünung** im Hinblick auf die bauliche Nachverdichtung privater Grundstücke.
- ▶ Verifizierung der **Vorgaben für Baumpflanzungen** sowie des Umgangs mit Regenwasser im Rahmen baulicher Entwicklungen
- ▶ Zur **Bewältigung von Starkregenereignissen** soll die Schaffung von Versickerungsflächen und Retentionsräumen angestrebt werden
- ▶ **Erhalt der offenen Gräben** mit Uferbereichen zur Wasserableitung

- ▶ Die Freiraumangebote für **sportliche Aktivitäten und Vereinsnutzungen** sollen für alle Bevölkerungsgruppen gestärkt werden.
- ▶ Die sportlichen Angebote sollen durch eine intensivere **Zusammenarbeit zwischen den Vereinen und der Gemeinde** weitergeführt und gestärkt werden.
- ▶ **Informelle Sportmöglichkeiten** im öffentlichen Raum sowie die Einführung präventiver Angebote zur Förderung von Bewegung sollen ergänzt werden.
- ▶ Die bestehenden Spielplätze sollen optimiert und die Flächen als Treffpunkte für alle Altersgruppen gestaltet werden.

Ziele im Hauptort

- ▶ Der **Vetterlhausplatz soll als zentrale Mitte** des Ortes ausgebildet werden.
- ▶ Der Erhalt der historisch geprägten Parkanlagen am See soll sichergestellt werden.
- ▶ Abseits der ruhigen Aufenthaltsbereiche am See soll ein **gut wahrnehmbares und schlüssiges Fahrradwegenetz** entwickelt werden.
- ▶ Stellplätze sollen in den schmalen Gassen, die zum Seeufer führen, vermieden werden.
- ▶ Die Gestaltung der „**Begrüntes Mitte**“ am **Rathaus soll Raum** für Aufenthalt, Spiel, Veranstaltungen und Märkte bieten.

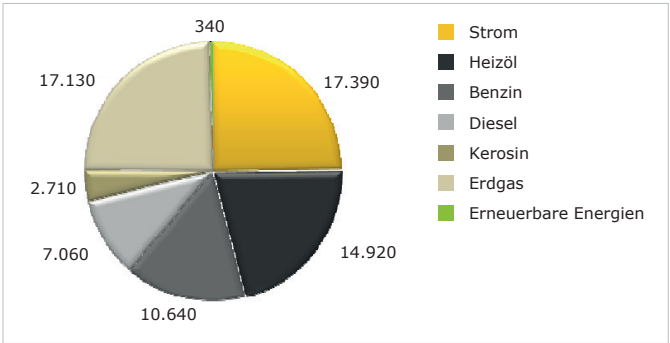
- ▶ Der **Bahnhofsvorplatz soll als ansprechender Ankunftspunkt** neugestaltet werden und als Auftakt der zentralen Wegeachse zum See dienen.
- ▶ Die **Sportflächen am Würmseestadion sollen saniert** werden, um die zentrale Sportfläche im Ort zu erhalten.
- ▶ Das **Freizeitgelände Süd** soll als attraktiver und viel genutzter Aktionsraum für die Bewohner von Tutzing neu strukturiert und aufgewertet werden.
- ▶ Die **offenen Bachläufe sollen als Grünachsen** erhalten und die begleitenden Fußwege in das Wegenetz des Ortes integriert werden.
- ▶ Die **Ortseinfahrten** sollen durch die Neugestaltung der angrenzenden Grünflächen besser wahrnehmbar gestaltet werden.

Ziele in den Ortsteilen

- ▶ Der dörfliche Charakter der Freiflächen in den Ortsteile soll erhalten bleiben.
- ▶ Die **durchgrünten Ortsränder** und Siedlungsflächen sollen gesichert werden.
- ▶ Die Einfahrtsbereiche in die Ortsteile sollen deutlich und sichtbar gestaltet werden.
- ▶ Der **typische Charakter der jeweiligen Ortsteile** soll auch in der Gestaltung der Straßenräume und Plätze erhalten bleiben.

HANDLUNGSFELD 8 - ENERGIE, KLIMA & NACHHALTIGKEIT

Vision	Nachhaltige Zukunft Erzeugung von sauberer Energie Reduzierung von CO ₂ -Emissionen Schaffung einer lebenswerten und umweltfreundlichen Gemeinde	
	Erneuerbare Energien Solarenergie, Windkraft, Geothermie	Energieeffizienz energiesparende Gebäude, Beleuchtung
	Nachhaltige Mobilität E-Fahrzeuge, Fahrrad-Infrastruktur, ÖPNV	Kreislaufwirtschaft Recycling, Ressourcenschonung
	Grüne Stadtentwicklung Begrünung, nachhaltiger Wohnungsbau	Klimaschutz und Anpassung Klimafolgenanpassung, ökologisches Bauen
Maßnahmen und Umsetzung	Bürgerbeteiligung Umfragen, lokale Klimaschutzinitiativen, partizipative Entscheidungsprozesse	
	Kooperationen und Partnerschaften z.B. mit regionalen Energieversorgern, Umweltverbänden	
	Förderprogramme und Anreize z.B. Subventionen für Solaranlagen oder E-Mobilität	
	Bildungs- und Sensibilisierungsmaßnahmen Workshops, Informationskampagnen für Bürger	



CO₂-Emissionen nach Energieträger in der Gemeinde Tutzing (2009)



HANDLUNGSFELD 8 - ENERGIE, KLIMA & NACHHALTIGKEIT

Zusammenfassung der Analyse

Stärken / Potenziale

- Der Gebäudebestand in Tutzing bietet ein großes Potenzial für Energieeinsparungen.
- Zusammen mit Gauting und Wörthsee hat Tutzing den niedrigsten Stromverbrauch im Landkreis.
- In Tutzing gibt es großes Potenzial für erneuerbare Energien wie Solarenergie, Biomasse, Geothermie und Wärme, um die Energieversorgung nachhaltig zu verbessern und den CO₂-Ausstoß zu senken.
- Es gibt zahlreiche Bürgerinitiativen, die sich für Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung stark machen, wie z.B. die Initiative „Tutzing klimaneutral 2035“.
- Tutzing arbeitet aktiv mit regionalen Initiativen, Kommunen und Fachleuten zusammen, um nachhaltige Lösungen zu entwickeln.
- Der Fokus auf klimafreundliche und ressourcenschonende Bauweisen wird durch verschiedene Projekte und Beratungsangebote gefördert.

Schwächen / Risiken

- Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf im privaten Bereich.
- Trotz positiver Initiativen ist die Bürgerbeteiligung an Klimaschutzprojekten und Nachhaltigkeit noch gering. Der Austausch und die Einbindung können verbessert werden.
- Auch wenn erste Projekte wie Photovoltaikanlagen auf kommunalen Dächern laufen, ist der Ausbau erneuerbarer Energien im Ort noch nicht vollständig ausgeschöpft.
- Trotz wachsendem Bewusstsein für Recycling und Abfallvermeidung gibt es noch keine flächendeckenden Maßnahmen, die die Bürger regelmäßig in den Abfallkreislauf einbeziehen. Zero-Waste-Initiativen könnten mehr Unterstützung erfahren.
- Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sowie die Förderung von energieeffizienten Neubauten sind noch nicht vollständig in Gang gekommen.
- Es gibt noch kein durchgehendes System, um den Energieverbrauch von Haushalten und Unternehmen transparent zu machen, wodurch Potenziale zur Senkung des Verbrauchs ungenutzt bleiben.



HANDLUNGSFELD 8 - ENERGIE, KLIMA & NACHHALTIGKEIT

Ziele

Ziele aus dem Klimaschutzkonzept

- ▶ Die **Steigerung der Sanierungsaktivitäten** im privaten Gebäudebestand soll durch aufsuchende Sanierungsberatung und die Bildung von Sanierungspartnerschaften gefördert werden.
- ▶ Für bautypähnliche Quartiere (z.B. Luswiese, Am Bareisel und Am Höhenberg) soll ein Sanierungs- bzw. Energieversorgungskonzept erarbeitet werden.
- ▶ Um gemeinsam nachhaltige Lösungen zu entwickeln, soll ein **Netzwerk für Energie und Handwerk** aufgebaut werden.
- ▶ Energieverbrauchsdaten sollen mit Kaminkehrern und Versorgern aufbereitet und regelmäßig aktualisiert werden, um Bürger zu informieren und den Erfolg der Heizkraftanlagen zu kontrollieren.
- ▶ Es soll ein Mehrjahresinvestitionsprogramm zur **Sanierung kommunaler Liegenschaften** erstellt werden, basierend auf energetischen Untersuchungen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gemeinde.
- ▶ Das Energiemanagement soll durch den Einbau intelligenter Zähler in den Liegenschaften der Gemeinde verbessert werden.
- ▶ Die Möglichkeiten einer Stromnetzübernahme und die Gründung von Gemeindewerken soll untersucht werden.
- ▶ Die **Direkt- und Regionalvermarktung** wird durch Kooperationen mit lokalen Händlern und Landwirten sowie gezielte Werbung für den Wochenmarkt gestärkt.

- ▶ Ein **Runder Tisch zum Klimaschutz** mit Gewerbetreibenden und der ATG soll gemeinsame Klimaschutzmaßnahmen und Unternehmensaktivitäten anregen.
- ▶ Dächer kommunaler Liegenschaften sollen auf **Solarenergie-Eignung** geprüft werden. Hausbesitzer und Gewerbetreibende sollen zur Bereitstellung geeigneter Dächer angesprochen werden. Zudem wird die Möglichkeit eines solares Nahwärmenetzes geprüft.
- ▶ Ein **Wärmekataster** soll als Grundlage für die Planung einer Wärmeversorgung durch Hackschnitzel oder BHKW erstellt werden. Zudem sollen Nahwärmeinseln um kommunale Liegenschaften entwickelt und die Errichtung einer Biogasanlage geprüft werden.
- ▶ Gemeinsam mit Pöcking und Feldafing soll die Nutzung von **Geothermie zur Energieversorgung** geprüft werden.
- ▶ Regelmäßige Informationen über erneuerbare Energien, Klimaschutzprojekte und Aktionen sollen bereitgestellt sowie ein **Klimaschutzpreis und Aktionstag** veranstaltet werden.
- ▶ Bei Beschaffungen soll die Klimarelevanz berücksichtigt werden, einschließlich Energieeffizienz, Lebensdauer von Geräten und nachhaltiger Verpflegung.

Ziele Tutzing klimaneutral 2035

- ▶ Es soll eine Umstellung der **Straßenbeleuchtung** auf hocheffiziente Leuchtmittel mit bedarfsgerechter Steuerung erfolgen.

- ▶ Es soll eine Machbarkeitsstudie zur Nutzung des **Abwärmepotentials des kommunalen Abwassers** in den öffentlichen Kanalsystemen durchgeführt werden.
- ▶ Der Einsatz **energieeffizienter Techniken bei der Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser** soll geprüft werden, einschließlich eines möglichen Anschlusses an den zukünftigen Solarpark.
- ▶ Die Verpflegungsangebote in Kantinen von Schulen, Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen mit öffentlicher Trägerschaft sollen auf eine überwiegend vegetarische bzw. pflanzenbasierte Ernährungsform umgestellt werden.
- ▶ Unternehmerinnen und Unternehmer sollen zur Einführung von Energiemanagementsystemen aktiviert werden.
- ▶ Es sollen Rücklagen und andere verfügbare Mittel aus klimaschädlichen Geldanlagen abgezogen werden (Divestment).
- ▶ Es soll die Beantragung von Windkraftvorranggebieten in der Flächennutzungsplanung erfolgen.
- ▶ Durch die Errichtung eines **Nahwärmenetzes mit Seewärme** soll die Wärmeversorgung im Ort auf erneuerbare Energien umgestellt werden.

Weitere Ziele

- ▶ Für den **Wertstoffhof** soll ein neuer Standort gefunden werden.