



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 07.07.2026 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 20:16 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Matthias Schremser, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Keltsch, Michael, Dr.
Kopf, Maria, Dr.
Lang, Thomas P.
Maier, Anton
Melichar, Peter
Schmid, Imke
Gerber, Maximiliane
Schöner von Stillfried, Moritz

Abwesend waren:

Fischhaber, Peter
Himmelstoß, Roger

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.05.2026
2. Antrag auf Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße" Fl.Nr. 325/12 (3. Änderung)
3. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes: Widmung einer neuen Straße im Neubaugebiet in der Wettersteinstraße/Wielinger Straße
4. Antrag auf Baugenehmigung: (Golfhotel Kaiserin Elisabeth) Umbau und Sanierung des Haupthauses, des Gästehauses und der Remise, Erweiterung des Restaurants, Abbruch der Stahlhalle und der Anbauten - Fl.Nr. 115 - Tutzing Str. 2
5. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Badehauses mit Spa und Außenpool - Fl.Nrn. 117, 275/2 und 274 - Tutzing Str. 2
6. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.05.2026

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 19.05.2026 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abst.Ergebn.:	9	für
	0	gegen den Beschluss

**TOP 2 Antrag auf Änderung Bebauungsplan Nr. 49 "Thurn-und-Taxis-Straße"
Fl.Nr. 325/12 (3. Änderung)**

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 325/12 an der Höhenbergstraße, beantragen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“, rechtskräftig seit 2007, im Bereich des unbebauten Grundstückes Fl.Nr. 325/12. Der Bebauungsplan wurde bisher 2-mal geändert.

Für den Neubau eines Einfamilienhauses werden folgende Änderungen angefragt:

1. Verlagerung des Baufensters

Verschiebung um ca. 3,5 m nach Norden, ca. 2,5 m nach Süden sowie um ca. 3,5 m nach Osten im südlichen Bereich.

Diese Änderung ermöglicht eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung, die den Abstand zu den südlich angrenzenden Gebäuden vergrößert und die Sichtbeziehungen entlang der Höhenbergstraße verbessert.

2. Festsetzung einer Fläche für eine Doppelgarage außerhalb des Baufensters

Positionierung im nördlichen Grundstücksbereich an der Höhenbergstraße

Die derzeitigen Festsetzungen sehen im Gegensatz zu anderen Grundstücken im Bebauungsplan keine gesonderte Fläche für Garagen vor, sodass eine Garage nur innerhalb der eh schon begrenzten Baugrenze zulässig ist.

Aufgrund der erheblichen Hanglage überschreitet eine Garage die für die Abstandsflächenprivilegierung maßgebliche Höhe von 3,0 m und ist deshalb innerhalb des bestehenden Baufensters faktisch nicht umsetzbar, ohne zusätzliche Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück zu übertragen.

Eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Errichtung einer Doppelgarage ist unter diesen Rahmenbedingungen kaum möglich.

3. Neufestsetzung von vier Großbäumen

- Ersatz für die entfallenen Bäume Nr. 74, 75 und 76 (durch Sturmschäden 2017 und 2023 umgestürzt/umgefallen)
- Zusätzliche Begrünungsmaßnahme
- Standortgerechte Großbäume der 1. Wuchsordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm

Die im Bebauungsplan unter Festsetzung Nr. A 16 als zu erhaltend festgesetzten Bäume Nr. 74 (doppelstämmige Buche), Nr. 75 (Fichte) und Nr. 76 (Lebensbaum) auf dem Grundstück wurden nach Sturmschäden in den Jahren 2017 und 2023 aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt, ohne dass vorab die erforderlichen isolierten Befreiungen beantragt und erteilt wurden.

Nach Angaben der Antragsteller waren die Fällungen aufgrund von Sturmschäden aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich. Der Baum Nr. 77 steht weiterhin auf dem Grundstück und ist gesund.

Die Antragsteller bieten an, vier standortgerechte Großbäume der 1. Wuchsordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen.

Die endgültige Festlegung der Baumarten und der genauen Standorte erfolgt durch das Planungsbüro im Rahmen der Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Durch diese Begrünungsmaßnahme wird sowohl der Verlust der entfallenen Bäume kompensiert als auch eine zusätzliche ökologische Aufwertung des Grundstücks erreicht.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Änderungen nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die vorgesehenen Ersatz- und Neupflanzungen stärken die landschaftliche und ökologische Qualität des Grundstücks nachhaltig und entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

Aus Sicht einiger Gemeinderäte rücken das Baufenster und die Garage zu nah an das Denkmal Villa Pfister heran. Zudem sollte die Längsseite des Hauses nicht entlang der Straße, sondern in Richtung See ausgerichtet werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt ein Bauleitplanverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Thurn-und-Taxis-Straße“ einzuleiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu suchen und zu beauftragen.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung für das Verfahren zu schließen.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 3

Gegen den Beschluss: 6

Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung: (Golfhotel Kaiserin Elisabeth) Umbau und Sanierung des Haupthauses, des Gästehauses und der Remise, Erweiterung des Restaurants, Abbruch der Stahlhalle und der Anbauten - Fl.Nr. 115 - Tutzinger Str. 2

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nrn. 115 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es befindet sich im Sanierungsgebiet. Die Gebäude stehen größtenteils unter Denkmalschutz.

Der Bauherr plant nun für das Hotel den Umbau und Sanierung des Haupthauses, des Gästehauses, der Remise sowie die Erweiterung des Restaurants. Zusätzlich werden der Abbruch der Stahlhalle und des nördlichen Anbaus an der Remise beantragt.

Für den Umbau und Sanierung am Haupthaus und Gästehaus sind u. a. Arbeiten an den Bestandsböden-/Türen-/Fenster, Wänden und Decken, Sanitäreinrichtungen, Gästezimmer, Treppenhäuser etc... vorgesehen. Die Restauranterweiterung erfolgt in einem Teilbereich der bestehenden Terrasse, indem eine gedämmte Glasstahlkonstruktion errichtet wird. Es entstehen durch diese Maßnahme 48 weitere Plätze.

Angrenzend an die Remise werden die Stahlhalle sowie das Zufahrtsgebäude an der Nordseite abgebrochen.

Bei der denkmalgeschützten Remise werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den originalen Treppen, Böden, Türen, Fenster, Böden, Wänden sowie bei den Einbauten der Stallungen durchgeführt. Im Dachgeschoss ist der Einbau einer Wohnung für die Hotelführung vorgesehen.

Zudem ist eine zusätzliche Zufahrt von der Bahnhofstraße geplant. Für das Vorhaben sind nach Stellplatzsatzung 34 Stellplätze erforderlich. Es werden 36 Stellplätze errichtet. Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind weder in der Stellplatzberechnung noch im Plan dargestellt.

Die Ziele der Sanierungssatzung werden eingehalten. Der denkmalgeschützte Bestand wird behutsam instandgehalten und -gesetzt. Der Rückbau der Stahlhalle entsiegelt Flächen und ermöglicht eine neue Grüngestaltung. Zudem schafft er Freiräume, wodurch das bestehende Ensemble durch Freistellung der Remise gestärkt wird

Bereits 2020 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung u. a. mit der temporären Erweiterung des Restaurants für 4 Jahre und dem Abbruch der Stahlhalle genehmigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, wenn die Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Die Verwaltung stellt klar, dass der in manchen Plänen ersichtliche Parkplatz auf Fl.Nr. 119 nicht Bestandteil des Bauantrags ist. Ursprünglich gab es einen dritten Bauantrag für einen zusätzlichen Parkplatz, dieser wurde jedoch wieder zurückgezogen.

Von den Gemeinderäten wird die Hauptzufahrt über die Tutzinger Straße weiterhin gewünscht. Die Zufahrt über die Bahnhofstraße soll nur für die Feuerwehr und für die Anlieferung zugänglich sein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Tutzing Str. 2, Fl.Nrn. 112, 115, 116. Der Bürgermeister wird ermächtigt, auf dem Verwaltungsweg das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald die Fahrradabstellplätze nachgewiesen wurden.

Anwesend: 9

Für den Beschluss: 9

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Badehauses mit Spa und Außenpool - Fl.Nrn. 117, 275/2 und 274 - Tutzing Str. 2

Sachverhalt:

Ein Teil der Grundstücke Fl.Nrn. 117, 275/2 und 274 liegt im Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit dem Landratsamt Starnberg wurde eine Einigung über die Linienziehung zwischen dem Haupthaus und dem Haus Kirchenweg 7 erzielt.

Der Bauherr plant zusätzlich zum Umbau und zur Sanierung den Neubau eines Badehauses mit Spa und Außenpool. Das Gebäude weist die Maße 35,38 m Länge × 9,92 m Breite auf. Im Kellergeschoss entstehen die Technikräume und im Erdgeschoss der Innenpool sowie das Spa. Die Höhe beträgt 4,30 m. Das Dach wird extensiv begrünt. Die Grundfläche beträgt 351 m².

Hinweis zum Sanierungsgebiet:

Die Baumaßnahme erfüllt durch die sensible städtebauliche Einordnung, die hochwertige Materialwahl und die ökologischen Verbesserungsmaßnahmen die Ziele der Sanierungssatzung vollständig. Das geplante oberirdisch eingeschossige Badehaus ordnet sich mit seiner Höhenentwicklung den Anbauten des Hauptgebäudes des Hotels Kaiserin Elisabeth unter und respektiert dadurch die bestehende Gebäudehierarchie. Die Fassadengestaltung erfolgt als Lochfassade mit Terrassentüren, deren Fenster in bauzeittypischer Rhythmik des Hauptgebäudes angeordnet sind. Als Fassadenmaterial wird Holz verwendet, die Fenster erhalten eine zusätzliche Umrahmung. Eine extensive Dachbegrünung ergänzt das ökologische Konzept.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die Erschließung ist gesichert. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum o. g. Bauvorhaben in der Tutzing Str. 2 – Fl.Nrn. 117, 275/2 und 274.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Schremser berichtet, dass um 18:00 Uhr die Franzosen aus der Partnerstadt begrüßt wurden.

BGM Schremser gibt bekannt, dass am Samstag die Nacht der 910 Kerzen stattfindet.

GR Maier berichtet von einem Unfall im Bereich der Einmündung der Trendelstraße in die Staatsstraße. Problem ist die im Sichtfeld stehende Hecke auf Privatgrund. Er fragt, ob die Hecke entfernt bzw. zurückgeschnitten werden kann.

BGM Schremser informiert über einen Termin mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim, das die Aufbringung einer roten Linie prüft. Die rote Markierung allein ist kein Verkehrszeichen und liegt deshalb im Ermessen des Staatlichen Bauamts.

GRin Schmid bittet darum, die Aufbringung einer roten Linie auch in Garatshausen zu prüfen.

GR Melichar kritisiert die Beschilderung Ecke Possenhofener Straße/Bahnhofstraße. Der Hinweis zur Sperrung stand mitten in der Straße und blockierte den Verkehr. Zudem wurde die Beschilderung erst Tage später entfernt. Da es sich um eine VrAo des Landratsamts handelt, soll der Sachverhalt dem LRA gemeldet werden.

GR Dr. Keltsch weist darauf hin, dass die Baustellenfahrzeuge von Siemens in der Koempelstraße zwischen der Eichgrabenstraße und der Bahnbrücke die gesamte Straßenseite belegen und aufgrund der Kurve keine Einsicht auf die Straße besteht.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Matthias Schremser
1. Bürgermeister