



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 16.07.2024 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:01 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Stefanie Reichart

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.

Maier, Anton

Melichar, Peter

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Utech, Boris

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Keltsch, Michael, Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.06.2024
2. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer zeitlich befristeten Wohnanlage für Asylbewerber 120 Personen; Wielinger Straße 52; Fl.Nr. 484/1
3. Antrag auf Baugenehmigung; Einrichtung der TUM - Junge Akademie Sanierung und Nutzungsänderung der Hans-Albers-Villa, Kellererweiterung am Hauptgebäude und Erweiterung des Wohnhauses Süd (Antrag 1); Hans-Albers-Weg 6; Fl.Nr. 1015/9
4. Antrag auf Baugenehmigung; Einrichtung der TUM - Junge Akademie Nutzungsänderung Wohnhaus Nord von Garagengebäude in ein Wohnhaus und Erweiterung der Dachgaube (Antrag 2); Hans-Albers-Weg 6; Fl.Nr. 1015/9
5. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.06.2024**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses Feldafing vom 18.06.2024 werden keine Einwendungen vorgebracht.

|                      |          |                            |
|----------------------|----------|----------------------------|
| <b>Abst.Ergebn.:</b> | <b>8</b> | <b>für</b>                 |
|                      | <b>0</b> | <b>gegen den Beschluss</b> |

---

---

**TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer zeitlich befristeten Wohnanlage für Asylbewerber 120 Personen; Wielinger Straße 52; Fl.Nr. 484/1**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr 484/1 liegt im Landschaftsschutzgebiet. Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf dem Grundstück befindet sich die Deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GIZ).

Es ist geplant, im nördlichen Teil des Grundstücks eine zeitlich befristete Wohnanlage in Holzmodulbauweise für Asylbewerber zu errichten. Die Wohneinheiten werden verteilt auf 2 Blöcke. Block 1 hat die Abmessungen 44,08 m x 9,05 m und Block 2 36,75 m x 9,05 m. Die Wandhöhe der zweigeschossigen Wohnanlage beträgt 6,20 m.

Das Obergeschoss ist um 1,20 m vom Erdgeschossgrundriss zurückgesetzt angeordnet. Dadurch ist über die gesamte Länge eine Laubengangerschließung möglich. An den kurzen Seiten befinden sich die Außentreppen. Zudem gibt es noch je Block eine dritte Mitteltreppe an der Eingangsseite

Es sind 20 Wohneinheiten geplant, die mit je 6 Personen belegt werden. Pro Wohnung sind 3 Schlafzimmer, 1 Wohnraum mit offener Küche und 1 Bad vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem Büros (u.a. ein Büro für den Helferkreis), ein Besprechungsraum, ein Sozialbereich, ein WC, ein Behinderten-WC und Lagerräume.

Das Landratsamt Starnberg geht, aufgrund von Erfahrungswerten, von einer Belegungssituation von 80 % – 85 % aus.

Zwischen den zwei Blöcken wird noch ein Waschhaus (Abmessungen 6,23 m x 5,27 m, Wandhöhe 3,07 m) und ein Spielplatz errichtet. Zudem sind noch 4 Fahrradabstellanlagen mit insgesamt ca. 60 Stellplätzen geplant.

Das Vorhaben wurde vorab mit dem Einrichtungsleiter der GIZ und der IMBY (Immobilien Freistaat Bayern) abgestimmt. Auch mit der der Unteren Naturschutzbehörde fand eine Vor-

abstimmung statt. Jedoch wird erst im Verfahren entschieden, ob es zu einer Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet kommt oder ob eine Sondergenehmigung erteilt wird.

Die Baugenehmigung wird auf 3 Jahre befristet und kann um weitere 3 Jahre verlängert werden.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, liegt ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB vor. Bei einem befristeten Vorhaben gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB. (Außenbereichsbegünstigung nach § 246 Abs. 13 BauGB)

Somit kann nicht entgegengehalten werden, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

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

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer zeitlich befristeten Wohnanlage für Asylbewerber (120 Personen) auf dem Grundstück Wielinger Straße 52.

**Anwesend: 8**

**Für den Beschluss: 8**

**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 3      Antrag auf Baugenehmigung; Einrichtung der TUM - Junge Akademie Sanierung und Nutzungsänderung der Hans-Albers-Villa, Kellererweiterung am Hauptgebäude und Erweiterung des Wohnhauses Süd (Antrag 1); Hans-Albers-Weg 6; Fl.Nr. 1015/9**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1015/9 befindet sich im Außenbereich und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See“. Entlang des Seeufers befindet sich ein geschütztes Biotop. Das gesamte Grundstück ist ein Boden- bzw. Baudenkmal.

Auf dem Grundstück befindet sich die Hans-Albers-Villa. Der letzte Genehmigungsstand aus dem Jahr 1992 beinhaltet den Um- und Anbau des bestehenden Gebäudes auf dem Gelände der Versuchs- und Ausbildungsanstalt für Fischerei.

Der Freistaat Bayern hat das Grundstück der Technischen Universität München (TUM) zur Nutzung überlassen. Nutzer soll die „Junge Akademie“ der TUM sein. Unter jährlich ca. 1000 Bewerbern werden 50 ausgewählt, die 20 Monate lang in Forschungsteams an übergeordneten Themen arbeiten.

In der Gemeinderatssitzung am 21.06.2022 haben Vertreter der TUM das Konzept bereits vorgestellt.

Für die Errichtung eines zusätzlichen Seminarsaals ist weiterhin ein Bauleitplanverfahren geplant, jedoch soll nun in einem ersten Schritt die Nutzungsänderung und kleinere Erweiterungen im Rahmen eines Bauantrags genehmigt werden.

Es wurden zwei Bauanträge eingereicht.

#### Antrag 1: Erweiterung Keller am Hauptgebäude und Nutzungsänderung und bauliche Erweiterung Wohnhaus Süd

Hauptgebäude (Genehmigungsstand 1992: EG Unterrichtsraum; 1. OG Wohnen)

Das Hauptgebäude soll im EG und 1. OG als Seminargebäude für Gruppen- und Einzelarbeiten genutzt werden. Hierfür gibt es einen Seminarraum, mehrere Arbeitsräume, Nassräume und noch ein kleines Büro für das Anlagenmanagement. Im Dachgeschoss sind 8 Übernachtungsmöglichkeiten für Seminarteilnehmer (Studenten, Stipendiaten) geplant. Im Kellergeschoss ist an der Nordseite die unterirdische Erweiterung um einen Technikraum mit den Abmessungen 9,11 m x 3,5 m geplant.

Wohnhaus Süd (ehemaliges Fischlabor und Fischnetzlager)

Das „Wohnhaus Süd“ soll zur Westseite um 2,13 m x 9 m erweitert werden.

Zudem ist die Nutzungsänderung im EG vom Fischlabor in einen Essensraum und einer Küche zur Selbstversorgung, Toiletten und Duschanlagen und im DG vom Fischnetzlager in 2 Schlafräumen je 3 Personen geplant.

Die drei Grundstücke (Fl.Nrn. 1015/9, 1015/12 und 1015/11) sind grundbuchrechtlich vereinigt und folglich als ein Grundstück zu betrachten.

Das Grundstück Fl.Nr. 1015/12 grenzt an die Hans-Albers-Straße, die wegrechtliche Erschließung ist somit gesichert.

§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB umfasst die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Nach einer ersten Einschätzung ist die Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB genehmigungsfähig. Da die Erweiterungen eher untergeordnete sind fallen sie unter den Begriff der Änderung und sind somit auch nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB genehmigungsfähig.

#### Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

**Anwesend:** 8

**Für den Beschluss:** 8

**Gegen den Beschluss:** 0

### TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

GR Melicher weist darauf hin, dass bei der Umleitungsstrecke Seewiesstraße/Koempelstraße trotz des Halteverbots Autos auf der Straße parken und dies zu kritischen Situationen mit LKWs führt.

Die Verwaltung wird die kommunale Verkehrsüberwachung informieren.

Frau Schmid bittet um Prüfung, warum das Verkehrszeichen „Vorsicht vor Fußgänger“ bei der Querung des Fußgängerwegs von der Seewiesstraße Richtung Tutzing auf der Staatsstraße entfernt wurde.

GRin Bergfeld weist auf den Hänger in der Pöckinger Straße hin und bittet um Überprüfung durch die kommunale Verkehrsüberwachung.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister