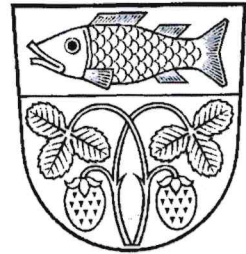


Bekanntmachung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62A „Albers-Villa, Garatshausen“

Gemeinde
Feldafing

☎ 08157 / 9311-25 (Frau Reichart)

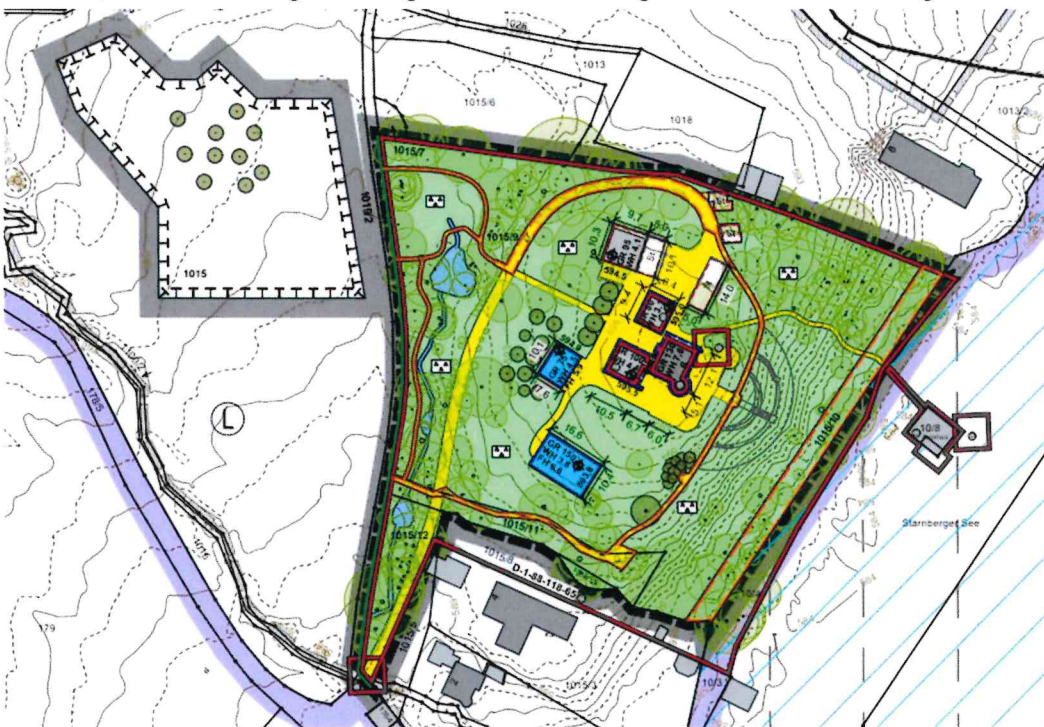
Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat in der Sitzung am 03.02.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Albers-Villa, Garatshausen“ aufzustellen, was hiermit bekanntgemacht wird (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (bestehend aus Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren und mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 03.02.2026 gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der geplante Umgriff umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1015, 1015/9, 1015/11, 1015/13, 1015/10 und 1015/12, alle Gemarkung Feldafing. Er ist aus nachfolgender Kartendarstellung ersichtlich:



(nicht maßstäblich)

Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das städtebauliche Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung des Grundstücks als zukunftsfähigen Standort für die Junge Akademie der TUM, welcher die bestehende Hans-Albers-Villa berücksichtigt und eine harmonische Nachverdichtung durch den Seminarbau ermöglicht. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Wettbewerb unter Architekturstudierenden der TUM durchgeführt.

Der ausgewählte Entwurf bildet die Grundlage für das städtebauliche Gesamtkonzept.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Lärmtechnischer Bericht zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms nach TA Lärm (IfB Spektrum, 26.01.2026), Verkehrsaufkommen und Betriebszeiten für Seminarbetrieb und öffentliche Veranstaltungen (Vorhaben- und Betriebsbeschreibung TUM, 27.01.2026)
Boden	Baugrund- und orientierendes Altlastengutachten (FRANK + BUMILLER + KRAFT, 16.05.2025), Übersichtsbodenkarte Bayern, Schadstoffuntersuchungen
Flora und Fauna	FFH-Verträglichkeitseinschätzung für angrenzende Gebiete "Starnberger See" (FFH 8133-371, SPA 8133-401) Umweltbericht mit speziellem Artenschutz, Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT), Habitatanalyse für Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Brutvögel, Baumbestandsplan
Wasser	Entwässerungskonzept (Renner Consulting GmbH, 26.09.2025), Baugrundgutachten zu Grundwasserverhältnissen, Hinweiskarte Hochwasser/Starkregen
Luft, Klima	Klimatische Einschätzung im Umweltbericht, Auswirkungen auf lokales Klima durch Gehölzveränderungen
Landschaft	Freiflächengestaltungsplan (Dr. Schober, 23.01.2026), Parkentwicklungskonzept, Sichtachsenanalyse, Landschaftsbildbewertung
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzrechtliche Bewertung, Parkentwicklungskonzept mit historischer Rekonstruktion, Einzeldenkmal D-1-88-118-65

Veröffentlichung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62A „Albers-Villa, Garatshausen“ wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom

05.03.2026 bis einschließlich 14.04.2026

im Internet unter [www.feldafing.de/Rathaus/Virtuelles Rathaus](http://www.feldafing.de/Rathaus/Virtuelles_Rathaus) (Bebauungspläne) sowie im Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsporal/>) veröffentlicht.

Die Unterlagen können auch während der Öffnungszeiten dienstags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie mittwochs und donnerstags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr im Bauamt (Zimmer 21) der Gemeinde Feldafing, Bahnhofplatz 1, 82340 Feldafing eingesehen werden. Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können vereinbart werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauleitplanung@feldafing.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Hinweis Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSVGO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Feldafing, 24.02.2026



Bernhard Sontheim
Erster Bürgermeister



Bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln.

Ausgehängt am: 24.02.2026

Unterschrift: _____

Abzunehmen am: 15.04.2026

Unterschrift: _____
