

Gemeinde	Feldafing Lkr. Starnberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 62A „Albers-Villa“, Garatshausen
Grünordnung	Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH Kammerhof 6, 85354 Freising
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Feuerstein, Hagenauer QS: Knö
Aktenzeichen	FEF 2-44
Plandatum	03.02.2026 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Art des Bebauungsplans	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	4
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Emissionen	5
3.6	Flora/ Fauna.....	5
3.7	Boden.....	6
3.8	Denkmäler.....	7
3.9	Wasser.....	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
4.1	Landes- und Regionalplan.....	12
4.2	Regionalplan	14
4.3	Flächennutzungsplan	14
4.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	15
4.5	Bodenschutz	15
5.	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	15
6.	Planinhalte	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
6.4	Bauliche Gestaltung	18
6.5	Verkehr und Erschließung	18
6.6	Brandschutz	19
6.7	Altlasten, Bodenschutz.....	21
6.8	Flächenbilanz	21
7.	Alternativen	21
8.	Anlagen	22

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62A „Albers-Villa“ liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Feldafing im Ortsteil Garatshausen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 03.02.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Flurnr. 1015, 1015/9, 1015/11, 1015/13, 1015/10 und 1015/12, alle Gemarkung Feldafing, gefasst. Anlass ist die Errichtung eines Neubaus für die Technische Universität München (TUM) und ein Umbau des bestehenden Gebäudes.

Das Areal der Hans-Albers-Villa befindet sich seit 1974 im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Gebäude standen zuletzt mehrere Jahre leer. Der Freistaat hat das Areal unter Auflagen der TUM zur Verfügung gestellt, worauf im Juli 2022 die Übertragung der Nutzung in einem Vertrag mit der Immobilien Freistaat Bayern erfolgte. Grundlage ist ein Nutzungskonzept, welches die Nutzung der Hans-Albers-Villa durch die Jungen Akademie der TUM und die gemeinsame Planung und Durchführung verschiedenartiger kultureller Veranstaltungen mit den regionalen Kulturvereinen vorsieht.

Der Bau eines neuen Seminargebäudes stellt nicht nur eine gewünschte, sondern auch eine weitreichende und wichtige Ergänzung des Gesamtkonzeptes dar.

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.

2. Art des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Da der Neubau der Seminargebäude und die bestehende Villa funktional und infrastrukturell miteinander verflochten sind, kann die Entwicklung nicht getrennt voneinander erfolgen. Da ein konkretes Vorhaben mit einem Vorhabenträger vorliegt, welcher die Erschließung und Umsetzung des Vorhabens durchführt, sind die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt. Grundlage dafür bildet ein abgestimmtes Gesamtkonzept für das Plangebiet.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Standortgerechter Wald, in Teilen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt es für das Grundstück nicht. Sowohl die bestehende Hans-Albers-Villa als auch der geplante Neubau liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ und im Bereich von als Flächen für die Landwirtschaft oder sonstigen Grünflächen dargestellte Bereiche. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns Feldafings im Ortsteil Garatshausen und grenzt unmittelbar im Süden an Tutzinger Flur an. Es umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1015 TF, 1015/9, 1015/10, 1015/11, 1015/12 und 1015/13 der Gemarkung Feldafing. Die Fläche beträgt ca. 16.548 qm (inkl. Ausgleichsfläche). Das Gelände ist bewegt, steigt von Westen nach Osten an und fällt dann stark nach Osten zum Starnberger See hin ab. Die Hans-Albers-Villa steht auf dem höchsten Punkt des Geländes.

Zur Hans-Albers-Villa in der Mitte des Areals führt ein von Bäumen gesäumter Privatweg. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Hans-Albers-Straße im Südwesten (Gemarkung Tutzing).



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2022

3.2 Nutzungen

Ursprünglich diente die Hans-Albers-Villa dem Besitzer Hans Albers und seiner Lebensgefährtin Hansi Burg als Wohnsitz und wurde im Laufe der Zeit mehrmals umgebaut und erweitert. Hansi Burg lebte nach dem Tod von Hans Albers vor Ort und verkaufte das Anwesen dem Freistaat Bayerns unter der Auflage, dass das Grundstück für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden solle.

Später wurde das Grundstück von der Bayerischen Landesanstalt für Fischerei, einer Einrichtung des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten genutzt und als Versuchs- und Ausbildungsstation für die Seenfischerei betrieben. Nutzung und notdürftige Pflege des Parks fanden nur im seezugewandten, östlichen Teil der Anlage statt. Der westliche Teil des Parks mit Nutzgarten und Wasserbecken blieb

in der Zeit nach 1978 bis in die Gegenwart ungenutzt und ohne Pflege. Das Areal wuchs zu, die ehemalige Wasserzuführung aus dem Mühlbach wurde unterbrochen.

Das gesamte Areal steht unter Denkmalschutz. Das Konzept der TU München sieht vor, Gebäude und Park der Albers-Villa für die „TUM: Junge Akademie“ zu nutzen. Die bestehende Albers-Villa mit Nebengebäuden wurden saniert und zukünftig als Räume für die Studierenden genutzt. Die Nutzungsänderung der Bestandsgebäude wurde Anfang 2025 vom Landratsamt Starnberg genehmigt. Der bestehende Park, welcher direkt an die Villa angrenzt, wird in seinem ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Dazu wurde von der TUM ein Parkentwicklungskonzept erstellt, welches sich ausführlich mit dem historischen Bestand auseinandersetzt.

Ergänzend zum Bestand sollen zwei Neubauten als Seminargebäude in den Park gebaut werden. Diese Gebäude sollen sowohl für die Junge Akademie der TUM als auch für die Öffentlichkeit für Veranstaltungen oder Konzerte genutzt werden.

Die Öffentlichkeit wird zu bestimmten Zeitpunkten Zugang zum Park erhalten.

Im westlichen Bereich befinden sich historische Wasserbecken, welche behutsam wiederaufgebaut werden. Der von der Natur zugewachsene Bereich soll zukünftig als Parkanlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

In der Umgebung des Plangebiets bestehen Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Badestelle Garatshausen) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kreissaltenheim).

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern. Dieser hat das Areal unter Auflagen der TUM zur Verfügung gestellt, worauf im Juli 2022 die Übertragung der Nutzung in einem Vertrag mit der Immobilien Freistaat Bayern erfolgte.

3.4 Erschließung

Das Areal der Hans-Albers-Villa kann über die südöstlich angrenzende öffentliche Straße (Hans-Albers-Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Garatshausen, Weylerstraße in fußläufiger Entfernung von ca. 6 Minuten über die Weylerstraße gegeben.

Die interne Erschließung der bestehenden Hans-Albers-Villa sowie dem geplanten Neubau erfolgt über die bestehende Auffahrt, welche über die Flurnr. 1015/12, 1015/11 und 1015/9 zur bestehenden Villa hinführt. Vom dort bestehenden Vorplatz werden die einzelnen Gebäude über Fußwege erschlossen.

3.5 Emissionen

Es ist mit Staub- und Lärmimmissionen der angrenzenden Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu rechnen. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

3.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00403.01) „Starnberger See

und westlich angrenzende Gebiete“. Am Ufer des Starnberger Sees befindet sich ein geschütztes Biotop (8033-0054). Westlich grenzt ein weiteres Biotop (8033-0310) an. Das Plangebiet grenzt an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Starnberger See“ (8133-371) und an das Vogelschutzgebiet „Starnberger See“ (8133-401)

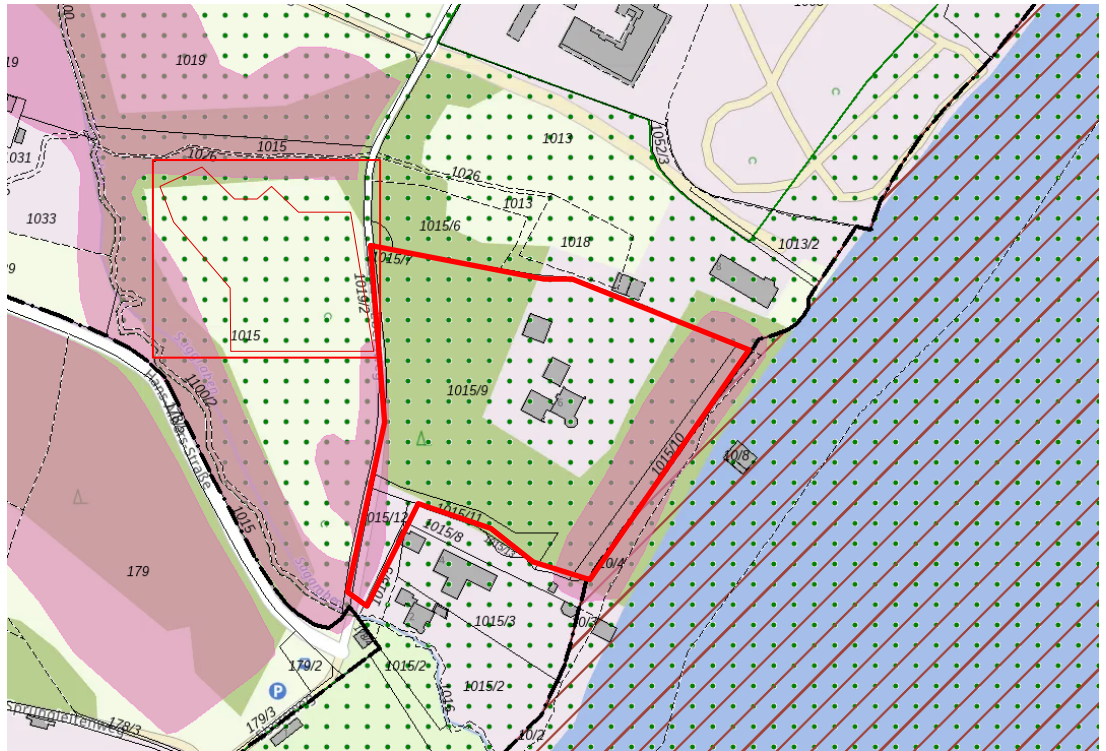


Abb. 2 Landschaftsschutzgebiet (gepunktet), FFH- und Vogelschutzgebiet (rot gestreift), Biotope (dunkelrosa), Geltungsbereich (rot), ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 14.07.2025

3.7 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern liegt im Plangebiet der Bodentyp 997b vor: Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert.

Westlich grenzt der Bodentyp 60 an: Bodenkomplex: Hanggleye und Quellgleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, 16.05.2025). Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Untergrund im Wesentlichen diejenigen Böden angetroffen wurden, die nach der allgemeinen geologischen Übersicht zu erwarten waren: Oberboden (umgelagert) 0,2-0,4 m Schichtstärke, Auffüllungen 0,5-0,8m unter Geländeoberkante, schluffige Moränenböden mehrere Meter Schichtstärke.



Abb. 3 Übersichtsbodenkarte von Bayern – 1:25.000, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

3.7.1 Altlasten

Am Grundstück wurden in allen direkten Aufschlüssen Auffüllböden festgestellt, wobei vor allem aufgefüllte Kiese und Schluffe aufgeschlossenen wurden. Zudem wurde mit den zwei in Grünflächen durchgeführten umgelagerter Oberboden aufgeschlossen. Die im Rahmen der Felduntersuchungen festgestellten Auffüllböden weisen in unterschiedlicher Menge anthropogene Beimengungen, vor allem Ziegel-, Betonbruch und Kohlereste auf. Die darunter anstehenden schluffigen Moränenböden sind als organoleptisch unauffällig zu bezeichnen.

Im Fall von Erd- oder Aushubarbeiten ist eine abfallrechtsbezogene Betrachtung der Schadstoffverhältnisse anzusetzen.

Die Auffüllböden weisen keine erhöhten PAK- (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe), Mineralölkohlenwasserstoff- oder Schwermetallgehalte auf. Somit ergeben sich für die Auffüllböden am Grundstück keine Schadstoffbelastungen.

3.8 Denkmäler

3.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter im Teil B der Satzung hingewiesen.)

3.8.2 Baudenkmäler

Die Villa steht inkl. Wohnhaus, Nebengebäude, Bootshaus, Parkanlage und Toreinfahrt unter Denkmalschutz.



Abb. 4 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 02.02.2026



Abb. 5 Zeichnerische Rekonstruktion der Gesamtanlage für die 1950/60er Jahre, Parkentwicklungskonzept, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH und Wiegel Landschaftsarchitektur | Gartendenkmalpflege, September 2024

Für die Parkanlage wurde ein Parkentwicklungskonzept in Anlehnung an den historischen Zustand erarbeitet. Es wurde eine zeichnerische Rekonstruktion des Anlagezustands für die 1950/60er Jahre angefertigt. Diese soll als Referenz zur Überprüfung der Zielaussagen, die in der denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeption formuliert werden, dienen.

Den Schwerpunkt der Um- und Neugestaltungsmaßnahmen bildet das nähere Umfeld der Villa. Hier kommt es zur Neuanlage des Rosengartens und des sich nach Norden und Osten anschließenden Steingartenareals. Südlich der Villa wird die Halbkreisform des Rosengartens aufgenommen und in Form eines Sommerblumenbeetes fortgeführt. Weitere wegebegleitende Beetanlagen finden sich direkt am Haus oder an der Terrasse, auf der drei Blumenrondelle symmetrisch zur Villa angeordnet sind.



Abb. 6 Denkmalpflegerischer Zielplan für die Gesamtanlage, Parkentwicklungskonzept, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH und Wiegel Landschaftsarchitektur | Gartendenkmalpflege, September 2024

Als wichtigste Einzelmaßnahmen können genannt werden:

- Wiederherstellung der Terrasse mit Rosen- und Steingarten, Treppenanlagen und Wegführungen auf der Grundlage der Auswertungsergebnisse der historischen Luftbilder, der Sondierungsgrabungen und der bereits vorliegenden Aufmaße
- Instandsetzung der Zufahrten zu den Gebäuden und zum Bootshaus
- Wiedereingliederung des abgeäuerten Flurstücks 1015/11 in die Parkanlage zur Komplettierung des Wegesystems
- Wiederherstellung der im westlichen Teil des Parks liegenden Wasserbecken zur Nutzung als Überflutungsbecken bei Starkregenereignissen

- Öffnung des Gehölzbestands, um den ursprünglich vorhandenen Ausblick auf den Starnberger See wiederherzustellen
- Erhaltung des Bestands an Altbäumen im gesamten Park
- Gestaltung eines Gedenkortes im Bereich des ehemaligen Nutzgartenquartiers in der Nordwestecke mit einer speziellen Gehölzartenauswahl
- Pflanzung von Obstbäumen, wegebegleitenden Gehölzen und Stauden an authentischem Ort
- Rückschnitt abgestorbener Kronenteile und Äste aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung der Altbäume
- Regelmäßige gärtnerische Pflege des Rosengartens

3.9 Wasser

3.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 05.06.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Es wurde ein Baugrund- und orientierendes Altlastengutachten (FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, 16.05.2025) erstellt. Bei den Felduntersuchungen wurde bis 4,0 m unter Ansatzpunkt kein Grundwasserzutritt festgestellt. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde somit nicht aufgeschlossen.



Abb. 7 Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, Plangebiet (roter Kringel), ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 05.06.25

3.9.2 Hochwasserschutz

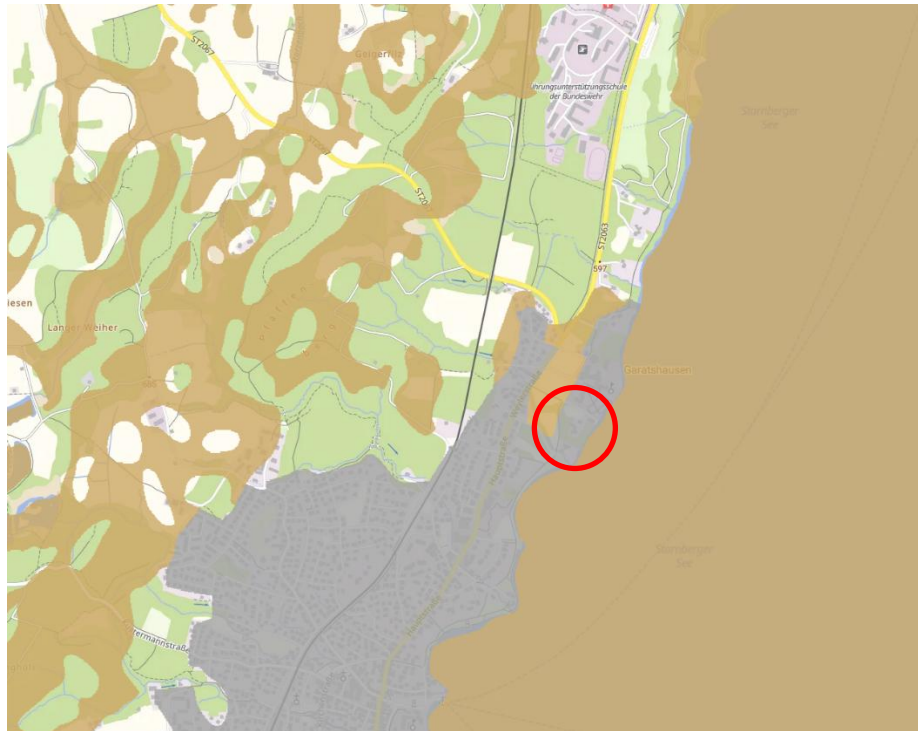


Abb. 8 Wassersensibler Bereich, Plangebiet (roter Kringel), ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Stand 05.06.25

Laut Bayernatlas grenzt das Plangebiet im Osten an einen wassersensiblen Bereich. Weitere Inhalte unter dem Abschnitt Hochwasser führt der Bayernatlas für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht auf.

3.9.3 Niederschlagswasser



Abb. 9 Potentielle Fließwege bei starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, Plangebiet (roter Kringel), ohne Maßstab, Quelle: Umweltatlas, Stand 05.06.25

Laut Umweltatlas grenzt das Plangebiet umliegend an potentielle Fließwege bei Starkregen, welche das Plangebiet selbst nicht durchlaufen. Im Westen ist ein potentieller Aufstaubereich dargestellt.

Im Zuge des Baugrundgutachtens wurde das Oberflächenwasser weiter untersucht. Aufgrund der Hanglage des Baugeländes und der geringen Durchlässigkeit der Moränenböden kann Niederschlagswasser gar nicht oder nur zu einem geringen Teil versickern und fließt überwiegend oberflächlich oder als Schichtwasser in nichtbindigen Bereichen ab. Dies führt zu einem Aufweichen der oberflächennahen Schichten. Es ist, besonders nach entsprechenden Niederschlags- oder Schneeschmelzereignissen, mit zumindest temporär auftretendem Schichtwasser in wasserwegsamem (nichtbindigen) Bodenschichten zu rechnen.

Dabei fließt das versickernde Niederschlagswasser innerhalb wasserdurchlässiger Schichten, wie beispielsweise kiesigen Auffüllungen, und auf undurchlässigen Schichten ab. Die Fließrichtung variiert dabei je nach Neigung der obersten undurchlässigen Schicht. Insgesamt ist aufgrund der Hanglage des Grundstücks davon auszugehen, dass Schicht- und Hangschichtwasser der Morphologie folgend in Richtung Starnberger See abfließt.

Für Bemessungszwecke (Abdichtung der Neubaumaßnahme, Auftrieb etc.) wird daher empfohlen, einen Bemessungswasserstand auf Höhe der niedrigsten Geländeoberkante im direkten talseitigen Umgriff des Neubaus anzusetzen.

Aufgrund der teilweise geringen Durchlässigkeit der am Grundstück oberflächennahen anstehenden Böden wird ein Teil des Niederschlagswassers auch oberflächlich abfließen.

Aufgrund des vorherrschenden geologischen Schichtenaufbaus ist besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen, da die anstehenden bindigen Böden (Schicht 3 – Schluffige Moränenböden) eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen. Dies gilt zum einen für die Dachentwässerung, zum anderen für die Entwässerung von Straßen, Wegen und Freiflächen. Daher wird das Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet. Dabei ist besonderes Augenmerk auf den Anschluss an eine gesicherte Vorflut zu legen.

Informationen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 1. Juni 2023 hat zur Aufgabe die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Feldafing befindet sich südwestlich der Metropole München am Süden des Verdichtungsraums der Region 14 (München). Die nächstgelegenen Zentren sind das Mittelzentrum Starnberg im Nordosten und das Oberzentrum Weilheim im Südwesten.

In Hinblick auf die 10. Änderung des FNP der Gemeinde Feldafing zielt die Errichtung eines Sondergebiets für Bildung und Freizeit mit unterschiedlichen Nutzungsformen für die Allgemeinheit ab und konzentriert sich durch die Lage an der Hans-Albers-Villa mit einer bestehenden Anbindung an den ÖPNV auf die behutsame Fortentwicklung bereits vorhandener Strukturen.

4.2 Regionalplan

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt im Regionalplan der Planregion Oberbayern nicht innerhalb eines Regionalen Grünzugs.



Abb. 11 Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung, ohne Maßstab, Stand 25.02.2019

Unter Verweis auf die Dokumentation der übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Umweltbericht sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungsziele der Gemeinde Feldafing gegeben.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing stellt den für die 10. Flächennutzungsplanänderung gegenständlichen Änderungsbereich als Waldfläche und in einem kleinen Teilbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.



Abb. 12 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 10. Änderung, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Für einen Teil des Plangebietes (Neubau und Bestand) ist die Änderung in Sondergebiet für Bildung und Kultur erforderlich.

4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet wurde bereits am 19.10.2010 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, welcher jedoch 2018 wieder aufgehoben worden ist.

Die Gemeinde Feldafing verfügt über eine Stellplatzsatzung, welche anzuwenden sind. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing findet im Sondergebiet keine Anwendung.

4.5 Bodenschutz

Die Planung stellt eine Wiedernutzbarmachung sowie eine geringfügige Erweiterung einer bereits bebauten Fläche dar. Durch die Ergänzung der kleinen Baukörper kann das Areal innerhalb eines schlüssigen Gesamtkonzepts wieder sinnvoll genutzt werden.

5. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Gesamtkonzept erstellt, welches sowohl die Freiflächenplanung als auch die Hochbauplanung beinhaltet. Bereits sehr frühzeitig wurde von Herrn Dr. Schober ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, welcher die Grundlage für die vorgezogenen Wiederherstellungsmaßnahmen im bestehenden Außenbereich beinhaltet. Dabei wurde der Rosengarten in den ursprünglichen Zustand gesetzt und die Außentreppe von der Villa zum Bootshaus („Himmelstreppe“) rekonstruiert. Unter aufwendiger Recherche wurden die ursprünglichen Wegeverbindungen erforscht und zum großen Teil wiederhergestellt. Unter Berücksichtigung der Planungen der Neubauten wurde diese Wegeverbindungen angepasst und ergänzt, so dass ein stimmiges Gesamtkonzept auf dem Plangebiet entsteht. Dabei waren nicht nur die Verbindungen der Villa zum See wichtig, sondern besonders die Planungen im westlichen Gebiet der Wasserbecken bzw. zur Wiederherstellung der dortigen Parkanlage sowie die Wegeverbindungen von der Villa zur Aussichtsplattform für die Öffentlichkeit im Süden. Durch diese geplanten Verbindungen kann wie gewünscht ein Rundweg über das Plangebiet stattfinden, welcher gezielt zu bestimmten Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden von Architekturstudierenden der TUM Entwürfe für den Neubau eines Seminaregebäudes entwickelt. Der ausgewählte Entwurf, welcher eine behutsame Nachverdichtung durch zwei Gebäude vorsieht, bildet die Plangrundlage für das städtebauliche Gesamtkonzept.



Abb. 10 Studierendenentwurf „Hans + Hansi“ am Lehrstuhl für Entwerfen und Konstruieren, Kalmbach, Steggemann, Stuffer, von Trotha, 2024

Im Zuge einer Ortsbegehung fand eine detaillierte Abstimmung mit dem Denkmalschutz, dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Parkanlage soll inklusive der Wasserbecken wiederhergestellt werden. Es wurden zwei bedeutsame Sichtachsen festgelegt: 1. vom Rondell der Hans-Albers-Villa auf den See und 2. vom öffentlichen Aussichtspunkt des Stichweges auf den See und die Villa. Um die naturnahen Flächen entlang des Ufers zu schützen, wurde hier auf einen Weg verzichtet.



Abb. 11 Sichtachsen, oben: von der Villa aus, unten: von der öffentlichen Aussichtsplattform aus

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß §11 BauNVO „Bildung und Kultur“ festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich ein Zentrum (Neubau und Umbau Bestand) für Bildung und Kultur inkl. der hierfür erforderlichen Infrastruktur und untergeordneten Nutzungen. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung dient dazu, eine klare Richtlinie für die Entwicklung des Gebiets zu geben und sicherzustellen, dass das Vorhaben im Einklang mit den städtebaulichen Zielen steht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR) und die Wandhöhe (WH) eindeutig bestimmt. Ergänzend wird für zusätzliche Gebäude eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, um auch bei unterschiedlichen Dachneigungen die Höhenentwicklung zu steuern.

Die festgesetzte Grundfläche kann für Dachüberstände bis zu einer Tiefe von bis zu 1,5 m überschritten werden. Dadurch werden ortsübliche Dachüberstände berücksichtigt.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 3.200 m² überschritten werden. Dies beinhaltet die notwendigen privaten Verkehrsflächen, die Flächen für die Stellplätze und die Flächen für Nebenanlagen sowie einen begrenzten Flächenpuffer. Die maximale Versiegelung wird somit begrenzt.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Um Eingriffe in den Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände unzulässig. Sie sind bis zu einer Entfernung von 5,0 m um die bestehenden und geplanten Gebäude bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,3 m gegenüber der festgesetzten Höhenkote des jeweiligen Bauraums zulässig.

6.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldafing in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzbedarf gem. Satzung:

Verkehrsquelle	Zahl d. KFZ-Stellplätze (StP)	Zahl d. Fahrradstellplätze (FSt)	davon f. Besucher
Studentenwohnheime ¹	1 StP je 5 Betten	-	10 %
Erforderliche StP nach geplanter Nutzung	5		
Nachgewiesene StP gem. Freiflächenplan	5		

¹ Eine dauerhafte Wohnnutzung oder eine gewerbliche Beherbergung sind ausgeschlossen. Übernachtungen von Studierenden, Stipendiaten und/oder Betreuer sind nur in untergeordnetem Umfang (max. 24 Betten) als Nebennutzung zulässig.

Sonstige Versammlungstätten ²	1 StP je 10 Sitzplätze	-	90 %
Erforderliche StP nach geplanter Nutzung	8		
Nachgewiesene StP gem. Freiflächenplan	8		

² Die nicht kommerziellen Veranstaltungen werden ausschließlich im Herbst und Winter angeboten.

Darüber hinaus sind 12 Fahrradstellplätze vorzusehen, um der lokalen Erreichbarkeit Rechnung zu tragen.

6.4 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung nimmt Rücksicht auf den denkmalgeschützten Bestand. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

6.5 Verkehr und Erschließung

6.5.1 Verkehrserschließung

Das Areal der Hans-Albers-Villa kann über die südöstlich angrenzende öffentliche Straße (Hans-Albers-Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Garatshausen, Weylerstraße in fußläufiger Entfernung von ca. 6 Minuten über die Weylerstraße gegeben.

Die interne Erschließung der bestehenden Hans-Albers-Villa sowie dem geplanten Neubau erfolgt über die bestehende Auffahrt, welche über die Flurnr. 1015/12, 1015/11 und 1015/9 zur bestehenden Villa hinführt. Vom dort bestehenden Vorplatz werden die einzelnen Gebäude über Fußwege erschlossen.

6.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Entlang des Grundstückes der Hans-Albers-Villa (HAV) verläuft einer der Haupt-sammler des AV STA. Er dient ausschließlich zur Aufnahme von Schmutzwasser =

häusliches Abwasser. Niederschlags- / Schichten- oder sonstige Wässer dürfen dort nicht eingeleitet werden.

Die Schmutzwasserleitungen sind laut Untersuchung des AV STA nicht mehr dicht und verlaufen mutmaßlich im Wurzelbereich großer bestehender Bäume, so dass sie offenkundig mehr oder minder stark beschädigt sind.

Ferner erlaubt die Lage und Höhenlage der alten Leitung keine Anbindung (lage- und höhenmäßig) der beiden geplanten Neubauten im Freispiegelgefälle.

Für die Niederschlagsentwässerung der geplanten Bauten gibt es im Bestand keine Anschlussmöglichkeit im Sinne einer Vorflut (Kanal, Fließgewässer o.ä.).

In enger Abstimmung mit dem AV STA wurde die gesamte Anschlussleitung neu konzipiert.

Die Anbindestelle wurde gemeinsam festgelegt und bis ca. 5 m vor dem Anschluss an den Hauptsammler neu verlegt. Sie wurde so gewählt, dass die Trasse nun frei von Baumbestand ist. Der Zusammenschluss mit dem Hauptsammler des AV STA wird durch deren Vertragsfirma erstellt.

Die neue Anschlussleitung ermöglicht die Anbindung aller neuen Entwässerungsstellen der HAV sowie auch die Anbindung der beiden geplanten Neubauten. Die Planung ist abgestimmt und durch den AV STA freigegeben worden. Im Nachgang ist noch ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung aller Entwässerungsstellen in den Gebäuden beim AV STA einzureichen.

6.5.3 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Im Plangebiet ist laut Baugrundgutachten keine planmäßige Versickerung möglich, da der anstehende Boden zu bindig ist, ausweislich des erkundeten kf-Wertes.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zur Eigennutzung (Gartenbewässerung etc.) planmäßig in mehreren Zisternen auf der westlichen, see-abgewandten Seite gefasst werden. Diese Zisternen bilden keine Regenrückhaltefunktion. Sie werden mit Notüberläufen versehen, welche – wie im Bestand – das Überlaufwasser Richtung der bestehenden Teiche im Westen ableiten.

Das anfallende Überlaufwasser wird westlich der Grundstückszufahrt oberflächlich den Tümpeln zugeführt, so dass eine breitflächige Verrieselung, Verdunstung oder Zulauf zu den Tümpeln ermöglicht wird.

Die gesamten Flächengrößen sind im Einzelnen alle kleiner 1.000 m², so dass sie gem. NWFreiV erlaubnisfrei sind. Es ist sichergestellt, dass alle Dachflächen (sowohl im Bestand als auch im Neubau) metallfrei sind.

Im Falle von Starkniederschlägen wird das überlaufende Wasser Richtung Tümpel, Richtung See oder in die südwestlich gelegenen Hänge ablaufen und breitflächig verrieseln, verdunsten bzw. abgeleitet. Eine Gefahr der Überflutung besteht daher weder für die Gebäude auf dem Areal, noch für umliegende Anwesen.

6.6 **Brandschutz**

Die äußere Erschließung der Hans-Albers-Villa erfolgt über das öffentliche Straßenland der Hans-Albers-Straße und über die daran anschließende private Verkehrsfläche. Die Privatstraße muss so ausgebildet und instandgehalten werden, dass die

Feuerwehr die Hans-Albers-Villa bis zu einer Entfernung von ≤ 50 m erreichen kann. In diesem Bereich ist die Privatstraße daher gemäß den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszubilden.

Die Auffahrt wird als Parkmöglichkeit für die Feuerwehr genutzt. Die Anrückwege mit Steckleiter werden eingehalten.

Zur Sicherstellung der Rettungswege aus der Wohnbebauung werden bis zu einer Anleiterhöhe von 8,0 m (Oberkante Brüstung, 2. Obergeschoss innerhalb dieser Höhe) tragbare Leitern der Feuerwehr eingesetzt. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen ist die max. anleiterbare Brüstungshöhe eingehalten.

6.6.1 Löschwasserversorgung

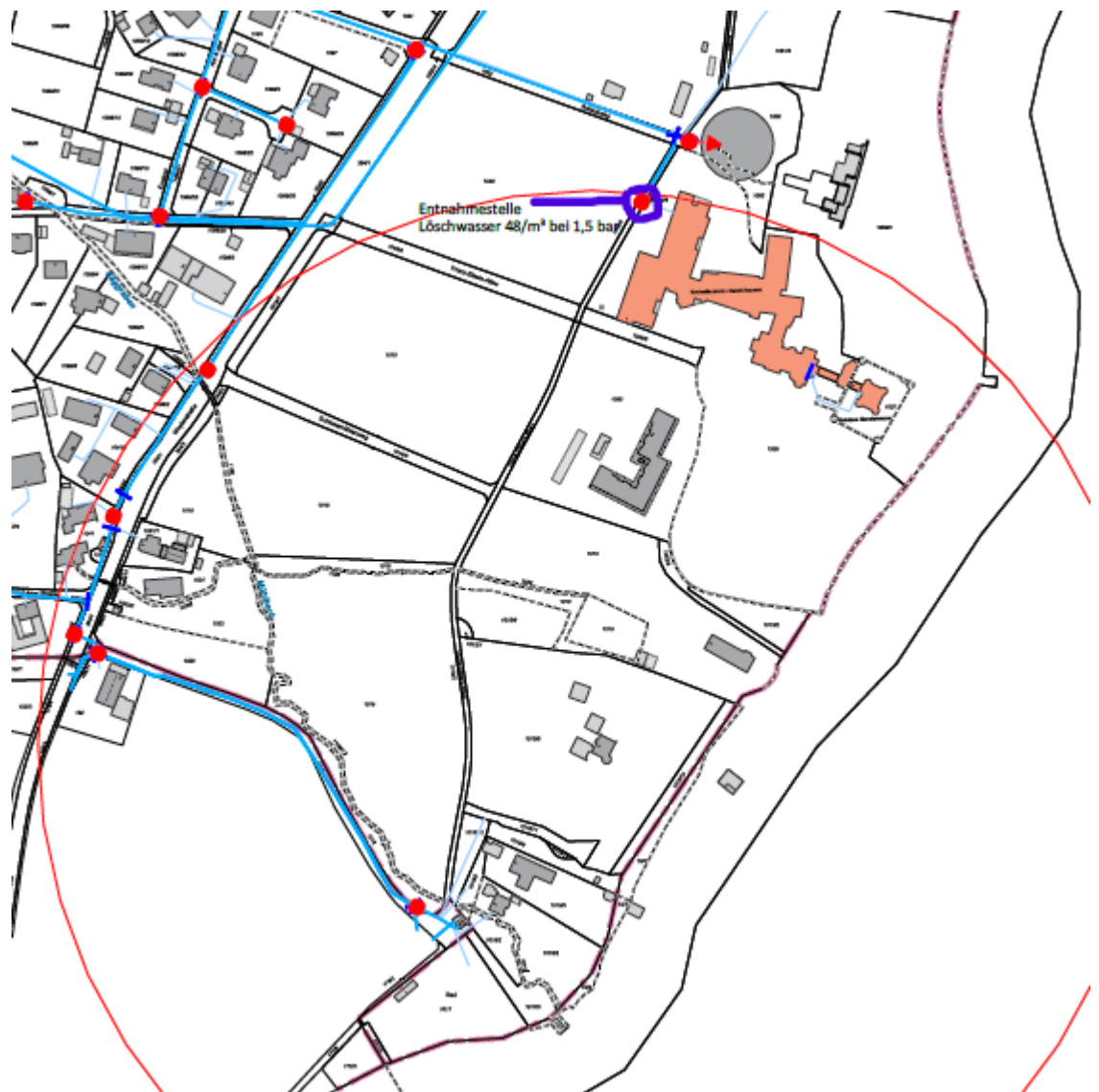


Abb. 12 Löschwassernachweis, Brandschutznachweis, Brandschutztechnische Bewertung einer Gebäudeplanung in Bayern, Brandschutz Engel, 26.07.2024

Für die Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss Löschwasser für das geplante Gebäude zur Verfügung stehen. Gemäß den Festlegungen des DVGW Arbeitsblattes W 405 ist eine Löschwasserleistung von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ($800 \text{ l}/\text{min}$) für eine Löschezit von 2

Stunden (Grundschutz) für die hier geplante Baumaßnahme (bis drei Geschosse) erforderlich. Als Löschwasserentnahmemöglichkeiten können Entnahmestellen des Rohrnetzes der vorhandenen zentralen Trinkwasserversorgung, Löschwasserteiche, -brunnen o. Ä. angerechnet werden, die sich in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt befinden.

Die geforderte Löschwassermenge wird durch den öffentlichen Wasserversorger das gemeinsame Kommunalunternehmen zur Trinkwasserversorgung der Gemeinden Feldafing und Pöcking bereitgestellt, Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist somit für das Gebäude sichergestellt.

6.7 Altlasten, Bodenschutz

Der Gemeinde Feldafing liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor, die beispielsweise auf eine gewerbliche Vornutzung hervorgehen. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in Teil B der Satzung hingewiesen.

6.8 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Wasserflächen	250	2%
priv. Grünflächen	9.924	60%
priv. Verkehrsfläche	2.196	13%
überbaubare Grundstücksflächen	680	4%
Ausgleichsflächen	3.500	21%
Geltungsbereich	16.550	100%

7. Alternativen

Im Sinne des Bodenschutzes ist eine Wiedernutzbarmachung der Fläche und des leerstehenden Gebäudebestands wünschenswert. Es wurden daher keine Standortalternative untersucht. Am vorliegenden Standort wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten untersucht.

8. Anlagen

- Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH: **Umweltbericht mit speziellem Artenschutz**, Stand vom Oktober 2025
- FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH: **Baugrund- und orientierendes Altlastengutachten Tutzing, Hans-Albers-Villa**, Projekt-Nr. 41040G, Stand vom 16.05.2025
- Renner Consulting GmbH: **Entwässerungskonzept Feldafing: Hans Albers Villa, Sanierung Bestand und Neubauten (22040)**, Stand vom 26.09.2025
- Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH: **Freiflächengestaltungsplan**, Stand vom 23.01.2026
- IfB Spektrum Bauphysik & Bauökologie: **Lärmtechnischer Bericht (Berichtnummer 25-D07 IMM 260126)**, Stand vom 26.01.2026
- TUM, Junge Akademie: **Vorhaben- und Betriebsbeschreibung** – B-Plan-Verfahren, Stand vom 27.01.2026

Gemeinde

Feldafing, den

.....
Bernhard Sontheim, Erster Bürgermeister