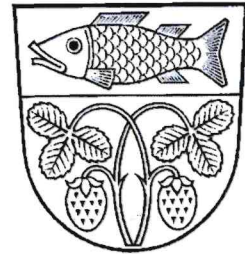


Bekanntmachung

10. Flächennutzungsplanänderung „Albers-Villa, Garatshausen“



**Gemeinde
Feldafing**

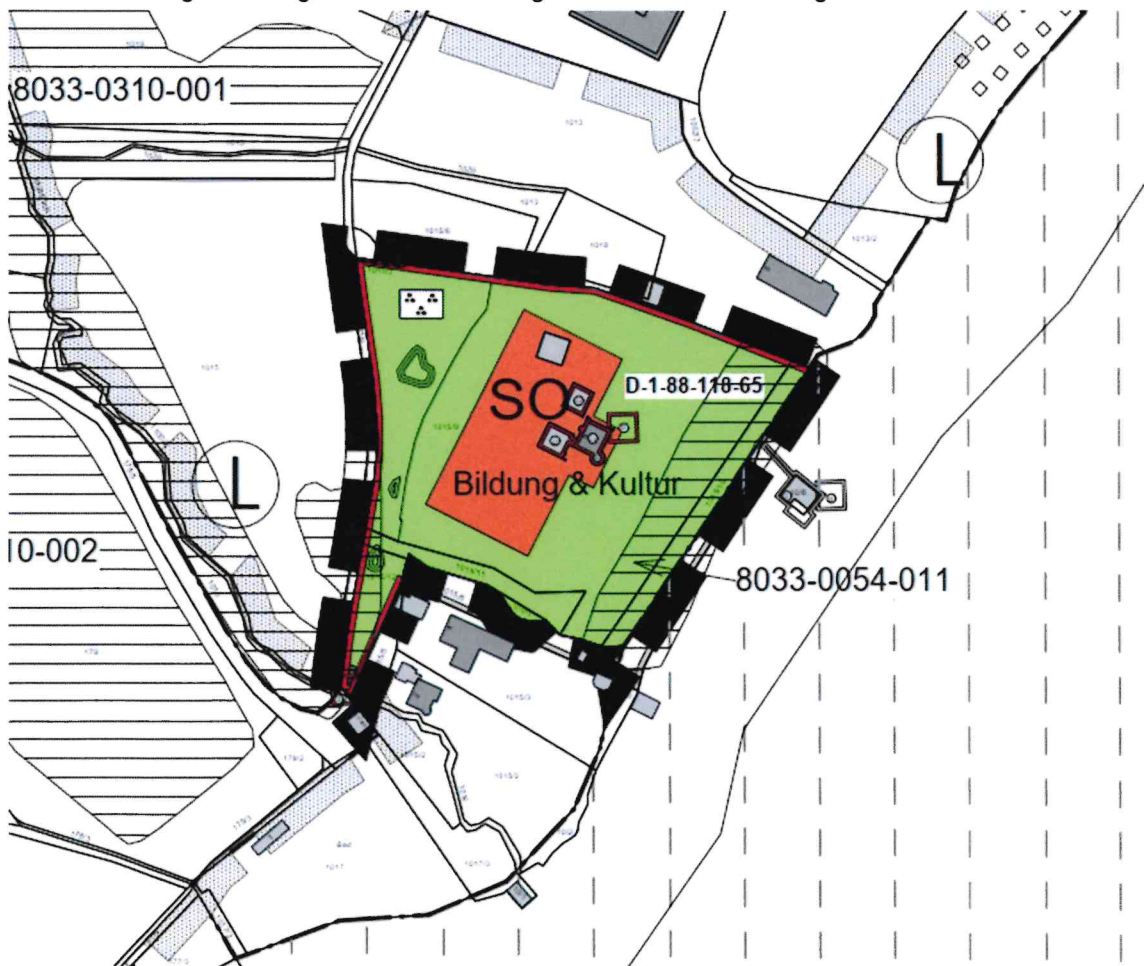
☎ 08157 / 9311-25 (Frau Reichart)

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldafing hat in der Sitzung am 10.03.2026 beschlossen, die 10. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Albers-Villa, Garatshausen“ aufzustellen, was hiermit bekanntgemacht wird (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.03.2026 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. 1015/9, 1015/10, 1015/11, 1015/12 und 1015/13, alle Gemarkung Feldafing. Er ist aus nachfolgender Kartendarstellung ersichtlich:



(nicht maßstäblich)

Anlass, Ziele und Zwecke der 10. Flächennutzungsplanänderung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldafing vom 15.10.1990; dieser Plan wurde bisher 9 mal geändert.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Hans-Albers-Villa sowohl die bestehende Villa als auch den geplanten Neubau als Waldfläche und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Das Areal der Hans-Albers-Villa befindet sich seit 1974 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 einer Verwaltungsvereinbarung mit der Immobilien Freistaat Bayern erfolgte. Grundlage der Bauleitplanung ist ein Nutzungskonzept, welches die Nutzung der Hans-Albers-Villa durch die Junge 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.

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 eine Ausweisung der Flächen als Sondergebiet Bildung und Kultur erforderlich.

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 der 10. Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung sowie Umweltbericht im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom

24.04.2026 bis einschließlich 28.05.2026

im Internet unter www.feldafing.de/Rathaus/Virtuelles_Rathaus (Bebauungspläne) sowie im Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/>) 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.

Es besteht die Möglichkeit zur Unterrichtung, Auskunft und Einzelerörterung.

Stellungnahmen und Äußerungen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen und Äußerungen 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, 15.04.2026

Matthias Schremser
Zweiter Bürgermeister



Bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln.

Ausgehängt am: 15.04.2026

Unterschrift: _____

Abzunehmen am: 29.05.2026

Unterschrift: _____
