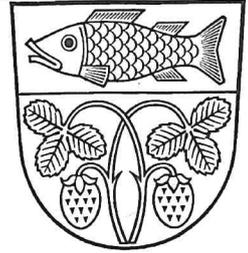


# Bekanntmachung

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 83  
„Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“  
Erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**



**Gemeinde  
Feldafing**

☎ 08157 / 9311-27 (Herr Karl)

## **Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat am 10.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“ i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 sowie die Begründung hierzu i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“ i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Teil der Auslegung sind zudem der Grünordnungsplan des Büros Terrabiota vom 25.07.2022 sowie die saP des Büros Naturgutachter vom 26.02.2021.

## **Anlass, Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing hat am 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Anschlag an den Amtstafeln am 02.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **Ziele der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Ordnung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung der Bahnhofstraße sicher zu stellen. Dabei soll eine geplante Verdichtung in diesem wertvollen, zentralen Bereich mit den denkmalpflegerischen, grünordnerischen und ökologischen Belangen in Einklang gebracht werden. Mit der Verwirklichung der Planung sollen Wohn- und gewerbliche Nutzflächen (Ladengeschäfte, Praxen, Büros etc.) in gehobener Qualität im Hinblick auf die gewünschte Belebung der Bahnhofstraße aber unter Berücksichtigung des erhöhten Erschließungsaufwandes entstehen. Eine Begrünung des Straßenraumes durch Bäume, eine Weiterführung und Verbreiterung des Gehwegs auf der Straßenwestseite und zusätzliche Parkplätze, wie im südlich angrenzenden Bebauungsplan angelegt, soll im Planungsgebiet fortgeführt werden.

Eine öffentliche Fußwegeverbindung in den zu schützenden Grünflächen entlang des Starzenbaches soll für diesen Teilabschnitt gesichert werden.

## **Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing stellt das Bauland des Planbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) dar. Die Bauflächen sollen als Mischgebiet (MI) und die straßenfernen Bereiche sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Abgrenzung zur dargestellten allgemeinen Grünfläche des Starzenbaches wird in Abstimmung mit dem Gewässerausbauplan im Detail etwas angepasst. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

### Umweltprüfung

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach § 13 Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Bahnhofstraße 24 -Grüne Villa-“ i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 werden mit Begründung i.d.F. vom 02.08.2022, geändert 06.12.2022, geändert 02.05.2023, geändert 10.10.2023 sowie die saP des Büros Naturgutachter vom 26.02.2021 und die Grünordnungsplanung des Büros Terrabiota vom 25.07.2022 in der Zeit

**vom 30. Oktober 2023 bis einschließlich 14. November 2023**

während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr) im Bauamt -Zimmer 22/26- der Gemeinde Feldafing, Bahnhofsplatz 1, in 82340 Feldafing, öffentlich ausgelegt und können dort eingesehen werden. Auf Verlangen wird Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (**blau**) abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf 2 Wochen verkürzt.

Da es derzeit immer noch zu Einschränkungen öffentlicher Sprechzeiten bzw. wegen organisatorischer Maßnahmen zur vorübergehenden Schließung der Gemeindeverwaltung kommen kann, wird um Terminvereinbarung unter Tel: 08157/9311-25 gebeten.

Gemäß §3 PlanSiG wird die Auslegung der Bebauungsplanänderung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Die Veröffentlichung erfolgt auf der Homepage der Gemeinde Feldafing ([www.feldafing.de](http://www.feldafing.de)), sowie im Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern.

Während der Auslegungsfrist können beim Bauamt der Gemeinde Feldafing Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgetragen werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung -VwGO- unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Feldafing, 18.10.2023

Bernhard Sontheim  
Erster Bürgermeister



Bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln.

Ausgehängt am: 19.10.2023

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Abgenommen am 15.11.2023

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Auslegung ab 30.10..2023

**Anlage** Geltungsbereich -nicht maßstäblich-

