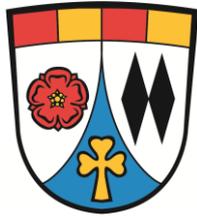


Gemeinde Seefeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.08.2022 (zu landwirtschaftliche Emissionen)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 30.05.2023 (zu Ausgleichsflächen, landwirtschaftliche Emissionen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.08.2022 (zu Bodendenkmalschutz)
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg, vom 06.09.2022 (zu benachbarten Schutzgebieten, Natur- und Artenschutz, Ausgleichsflächen, Orts- und Landschaftsbild, optische Gestaltung)
- Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, vom 18.11.2022 (zu Altlasten)
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 07.09.2022 (zu Immissionsschutz)
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 19.06.2023 (zu Immissionsschutz)
- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, vom 07.09.2022 (zu Grünordnung, Ausgleichsflächen, Artenschutz)
- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, vom 20.06.2023 (zu Ausgleichsflächen)
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 24.08.2022 (zu Versiegelung, Hochwasserschutz, Klimawandel)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 29.08.2022 (zu Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserbeseitigung, Ver- und Entsorgung)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 06.06.2023 (zu Niederschlagswasserbeseitigung)



AELF-WM • Krumpperstraße 18 - 20 • 82362 Weilheim i.OB

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-WM-L2.2-4612-XX-X-X

Name
Michael Ferstl

Telefon
0881-994-1234

Weilheim i.OB, 16.08.2022

Bebauungsplan

Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "BRK-Kombi- gebäude Seefeld"; Gemarkung Oberalting-Seefeld; Frühzeitige Beteili- gung gemäß §4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwick-
lung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzen-
den Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissio-
nen sind in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen
Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu redu-
zieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den
hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit
Sorge.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 1 von 2

gez. Michael Ferstl
Landwirtschaftsoberinspektor



AELF-WM • Krumpperstraße 18 - 20 • 82362 Weilheim i.OB

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 15.05.2023

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-WM-L2.2-4612-32-15-5

Name
Michael Ferstl

Telefon
0881-994-1234

Weilheim i.OB, 30.05.2023

**Bebauungsplan
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BRK-Kombi-
gebäude Seefeld",
Gemarkung Oberalting-Seefeld; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetz-
buch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.08.2022, die weiterhin Gültigkeit hat.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Änderungen nicht betroffen.

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Ferstl
Landwirtschaftsoberinspektor

Seite 1 von 1

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	03.08.2022	P-2022-4113-1_S2	04.08.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Seefeld, Lkr. Starnberg: Bebauungsplan "BRK-Kombigebäude Seefeld"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Ihr Zeichen: 6102-

Unser Zeichen: BN-KG/gns-seefeld- BPI-BRK-Kombi-09.22

Wartaweil, den 06.09.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld“, Gemarkung Oberalting-Seefeld

Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauBG

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Der BN nimmt verwundert zur Kenntnis, wie die Gemeinde auf einer Fläche nordwestlich der Ulrich-Haid-Straße ein Sondergebiet schaffen will.

Allgemeines

Die Schutzgebietskategorien von Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz u.a. wie Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg", FFH-Gebiet "Eichenalleen und Wälder von Weßling und Meiling" u.a., die im Bereich des Aubachtals ausgewiesen sind, zeigen die hohe Wertigkeit und Bedeutung des Planungsraumes für Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Klimaschutz, und Naturhaushalt - auch wenn die Umweltprüfung im Flächennutzungsplan-Verfahren dies nicht abbildet ("... Umweltauswirkungen geringer / mittlerer Erheblichkeit"). Ebenso können die Hinweise in der Begründung, dass wesentliche Flächen schon bebaut sind, und die bereits vorhandene Zerschneidung des Denkmals Eichenallee und des Aubachtals durch die Trasse der St 2068 die hohe Wertigkeit der o. g. Schutzgüter nicht schmälern. Sie dürfen v. a. in der Argumentation nicht dazu dienen, dass weitere Eingriffe, wie sie Bebauung und Versiegelung darstellen, begründet werden.

Zu: Naturschutz und speziell FFH-Gebiet

Auf Seite 4 der Begründung des BPlans wird unter Punkt 4 Flora / Fauna bzgl. des FFH-Gebiets "Eichenalleen und Wälder von Weßling und Meiling" eine „Entfernung von ca. 90 m westlich des Plangebiets“ angegeben. Es ist außerordentlich ungewöhnlich, dass ein in nächster Nähe

Kreisgruppe Starnberg

Wartaweil 77
82211 Herrsching

Tel. 08152 399 00 25

starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere
Homepage:

www.starnberg.bund-naturschutz.de

Aktuelle Kurzmitteilungen:
twitter.com/bnstarnberg

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:

Sparkasse München Starnberg

BLZ: 702 501 50

Konto: 430 053 165

befindliches FFH-Gebiet keine Prüfung nach § 33 BNatSchG auf erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets hinsichtlich der Erhaltungsziele und der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erhalten soll. In der Grünordnung wird nur über Bäume und ökologischen Ausgleich für überbaute Flächen geschrieben, Auswirkungen auf das immerhin nur 90 m entfernte FFH-Gebiet werden ignoriert.

Im Umweltbericht auf Seite 4 wird, ohne Untersuchungen zu erwähnen, so getan, als ob es „keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten“ gäbe. Dann kann auf Seite 9 leicht festgestellt werden: „Artenschutzmaßnahmen sind für das geplante Vorhaben nicht erforderlich“. Doch: wer nicht nachschaut, kann auch nichts finden! Eine verantwortungsbewusste Planung sieht anders aus.

Dass ein schon besonders stark beschädigter Teil des Aubachtals - quer zu den linearen, nordöstlich verlaufenden Vernetzungsfunktionen der Schutzgüter - durch eine Bebauung mit Barrierefunktion wie diese den Bereich zusätzlich beschädigen würde, wird übergangen.

Es wird vom Planungsbüro so getan, als ob mit der Abbuchung der erforderlichen Wertpunkte nach Bayer. Kompensationsverordnung vom kommunalen Ökokonto und dem damit verbundenen Ausgleich den Naturschutzgesetzen Genüge getan wäre. Dem ist nicht so! Wir erwarten eine fundierte fachliche Begutachtung der Flora und v. a. der Fauna sowie einen darauf aufbauenden detaillierten, fachlich begründeten Plan für den Ausgleich.

Zur baulichen Planung

Selbst die von der Gemeinde kürzlich aufgestellten Leitlinien für die Gemeindeentwicklung (allerdings nicht mit dem gesetzlichen Rang der Bauleitplanung) stellen in Leitlinie 10 die Erhaltung des Aubachtals auf. Da ein kommunales Flächenmanagement in der Gemeinde fehlt, sollte weiter intensiv nach einem Standort für die BRK-Station gesucht werden, der nicht die hohen Schutzgebietswerte aufweist wie der vorliegende.

Beim Gebäude wäre ein Satteldach optisch ansprechender und besser für die PV als das festgesetzte Flachdach. Außerdem gibt es keine Spezifizierung eines Regenrückhaltesystems (Größe der Zisterne).

Zu bemängeln sind Größe und Fristen der Ausgleichsfläche. Es soll zwar im weiteren Verfahren gemacht werden, doch ist eine so früh als möglich erfolgte Festlegung sinnvoll.

Wir schlagen vor, dass auf die Vermeidung von Vogelschlag bei großen Glasfronten, wie beim Landesamt für Umwelt zu finden, hingewiesen wird.

Zusammenfassung

Der BN sieht die Notwendigkeit des Neubaus einer BRK-Rettungswache ein, kann aber die vorliegende Planung aufgrund eklatanter fachlicher Mängel nur ablehnen.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Schorn

Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

- Günter Schorn, Vorsitzender der BN-Kreisgruppe Starnberg, Telefon (08158) 3541, E-Mail guenter.schorn@gmx.net

Betreff: AW: Auskunft aus dem Altlastenkataster
Von: Clement Karin <karin.clement@lra-starnberg.de>
Datum: 18.11.2022, 09:43:26
An: "futterknecht@seefeld.de" <futterknecht@seefeld.de>

Sehr geehrter Herr Futterknecht,

die Grundstücke Fl.Nrn. 287 und 289 Gemarkung Oberalting-Seefeld sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.

Sollten bei geplanten Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz, unverzüglich zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

Bitte beachten Sie nachfolgend, die Zuständigkeiten für die Erteilung einer Auskunft aus dem Altlastenkataster:

Für die Gemeinden Berg, Gauting, Gilching, Krailing und der Stadt Starnberg richten Sie Ihren Antrag bitte an Tobias.Schaller@lra-starnberg.de.

Für die Gemeinden Andechs, Feldafing, Herrsching, Inning, Pöcking, Seefeld, Tutzing, Weßling und Wörthsee richten Sie Ihren Antrag bitte an Karin.Clement@lra-starnberg.de.

Freundliche Grüße

Karin Clement

Landratsamt Starnberg
Fachbereich Umweltschutz
Team Immissionsschutz-, Bodenschutz- u. Abfallrecht

Strandbadstraße 2
82319 Starnberg

Tel. 08151 148-77370
Telefax 08151 148-11370
Karin.Clement@lra-starnberg.de

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo., Di. u. Do. 7.30 - 18.00, Mi. 7.30 - 14.00
Fr. 7.30 - 16.00 einen Termin vereinbaren

Vorab per e-mail

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Herr Liedtke
Zimmer-Nr. OG. 207
Durchwahl 148 774 15
Telefax 148 115 31
robert.liedtke@LRA-Starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
6102.128 / 03.08.2022

Bitte in der Antwort angeben
41-66-2-23a

Starnberg 07.09.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes „BRK-Kombigebäude Seefeld“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, i.d.F. vom 26.07.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

1. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M170888/01 vom 12.07.2022) vorgelegt. Die Prüfung der schalltechnischen Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
 - Für den Regelbetrieb der Kombiwache wird in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass die Einsatzfahrzeuge nur am Tag genutzt werden. Nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde kann aufgrund der Art des Regelbetriebs (Bereitschaft vor Ort für Veranstaltungen in der Umgebung, z.B. Feste) davon ausgegangen werden, dass auch eine Rückkehr der Einsatzfahrzeuge nach 22.00 Uhr möglich ist. Falls nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass in der Nachtzeit kein Regelbetrieb auf dem Grundstück stattfindet, wird der Gemeinde empfohlen, die schalltechnische Untersuchung entsprechend anzupassen.

Hinweis:

Der Einsatz von Fahrzeugen in Notsituationen wurde schalltechnisch nicht beurteilt. Dies kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht akzeptiert werden. Ein etwaiges Überschreiten der Immissionsrichtwerte zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines Notstandes ist gemäß Nr. 7.1 der TA Lärm zulässig. Da in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben ist, dass mit Einsätzen in der Nachtzeit nur im äußersten Notfall zu rechnen ist, wird zudem davon ausgegangen, dass diese Situation nur selten auftritt.

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg
Telefon 08151 148-77 0
Telefax 08151 148-11 292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnberg
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)
VR-Bank Starnberg
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landrat-
samt

- Im Bebauungsplan wird die Straße zum Wertstoffhof erweitert. Falls sich dadurch das Einbahnstraßenprinzip des Wertstoffhofes ändert, wird empfohlen, die Berechnung des Zufahrtverkehrs in der schalltechnischen Untersuchung anzupassen.
- In Anhang B, S. 2 der schalltechnischen Untersuchung wird für den Parkplatz des Wertstoffhofes der Bewegungsfaktor N mit 2,68 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde angegeben. Nach Auffassung der Unteren Immissionschutzbehörde wurde hier übersehen, für jeden Parkvorgang 2 Bewegungsvorgänge anzusetzen, wodurch sich ein N von 5,36 ergeben würde.

$$\frac{300 \text{ Parkvorgänge} * 2 \frac{\text{Bewegungen}}{\text{Parkvorgang}}}{16 \text{ Stunden} * 7 \text{ Stellplätze}} = 5,36 \frac{\text{Bewegungen}}{\text{Stunde} * \text{Stellplatz}}$$

- Unter Nr. 3.1.3 der schalltechnischen Untersuchung wird angegeben, dass für den Parkplatz des Wertstoffhofes ein Zuschlag für die Fahrbahnfläche aus Betonsteinen mit größeren Fugen angesetzt wird. Bei der Berechnung im Anhang B, S. 2 wird dieser Zuschlag jedoch nicht berücksichtigt. Nach Parkplatzlärmstudie wäre der Wert für K_{Stro} bei Betonsteinpflastern mit Fugen > 3mm 1,0 dB(A).
- Der Altglas-Einwurf ist auch außerhalb der Öffnungszeiten des Wertstoffhofes möglich, da die Containeröffnungen von außen zugänglich sind. Falls sich dadurch die Anzahl der Altglas Einwürfe erhöhen sollte, wird empfohlen, die schalltechnische Untersuchung anzupassen.
- Gemäß 10. FNP-Änderung wird östlich des SO BRK eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Bei Nutzung als Wohnraum für Asylsuchende ist die Schutzwürdigkeit aus immissionschutzfachlicher Sicht mindestens einem WA gleichzusetzen (IRW = 55/45 dB(A) tags/nachts), bei der Unterbringung von Pflegeanstalten, die Krankenhäusern nahe kommen, liegen die Immissionsrichtwerte mit 45/35 dB(A) tags/nachts noch deutlich niedriger (vgl. unsere Stellungnahme zur 10. FNP-Änderung).

Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Gemeinbedarfsfläche als Immissionsort in die schalltechnische Untersuchung aufnehmen zu lassen (nächstgelegene Baugrenze am westlichen Rand der Fläche).

Weiterhin wird empfohlen, auch den nächstgelegenen Immissionsort des südlich gelegenen WR zu betrachten, insbesondere, wenn ein Regelbetrieb in der Nachtzeit durch nach 22.00 Uhr zurückkehrende Einsatzfahrzeuge inklusive der damit zusammenhängenden Pkw-Abfahrten der Mitarbeiter nicht ausgeschlossen werden kann.

2. Der Hinweis 18 kann nicht nachvollzogen werden. Zum einen sind im Plan keine Fassaden gekennzeichnet, zum anderen halten die vom Wertstoffhof erzeugten Pegelspitzen gemäß schalltechnischer Untersuchung den zulässigen Maximalpegel von 90 dB(A) für die Tageszeit sicher ein. Der gemäß Anhang C, S. 4 ermittelte Maximalpegel an der Westfassade des geplanten Gebäudes von 79,5 dB(A) unterschreitet den zulässigen Maximalpegel um 10,5 dB(A).

Der Gemeinde wird empfohlen, den Hinweis zu streichen.

3. Änderungen, die sich durch die Überarbeitung der unter Nr. 1 genannten Punkte in der schalltechnischen Untersuchung ergeben, sind in den Bebauungsplan (Satzung und Begründung) aufzunehmen.

1. Grünordnung

Bei den zu erhaltenden Bäumen wird bei den Hinweisen angegeben, dass sich diese außerhalb des Bebauungsplanumgriffs befinden. Die Umgriffslinie des Bebauungsplans ist aber südlich der Ulrich-Haid-Straße eingezeichnet. Folglich befinden sich zwei Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Diese sollten über eine Festsetzung und nicht über einen Hinweis erhalten und bei einem Ausfall ersetzt werden. Wir bitten dies zu ändern.

2. Zu textliche Hinweise Nr. 13

Die Pflanzung und der Ersatz von Bäumen von Bäumen und Sträuchern muss grundsätzlich als Festsetzung und nicht als Hinweis erfolgen, da ein Hinweis keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Zudem muss ein Zeitpunkt ergänzt werden, wann die Pflanzung durchzuführen ist:

Beispielformulierung

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind bis spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Alle ausgefallenen Bäume müssen spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode mit derselben Arten, in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.

3. Zu Umweltbericht Seite 4

Es wird angegeben, dass die potentiell natürliche Vegetation „Orchideen-Buchenwald“ sei. Nach den uns vorliegenden Daten ist die nicht korrekt. Nachfolgend eine Auszug aus den uns vorliegenden Daten des Landesamtes für Umwelt:

Vegetationscode	M6cT (Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald;
"	örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-
"	Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation)
Beschreibung	Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit
"	Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-
"	Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation

4. Zu Umweltbericht Seite 9

Die ermittelten Wertpunkt bei der Ackerfläche sind nicht korrekt: Der neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ orientiert sich nur indirekt an der Biotopwertliste. Auf Seite 15 des neuen Leitfadens wird ausgeführt, das BNT's mit 1-5 Wertpunkte mit 3 Wertpunkten bewertet werden und nicht mit 2 Wertpunkten. Nachfolgend der entsprechende Auszug aus dem neuen Leitfaden

Das bedeutet im Überblick:

- **BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.**
- **BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;**
- **BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.**
- **BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.**

Wir bitten die Berechnung insgesamt entsprechend dem neuen Leitfaden zu überarbeiten. Die Bayerische Kompensationsverordnung ist nur indirekt (Einstufung) anwendbar.

5. Zu Umweltbericht Seite 9

Es ist nicht ausreichend auf eine Abbuchung vom kommunalen Ökokonto zu verweisen. Die Flächengröße hängt von der geplanten Maßnahme ab. Die zuzuordnende Ausgleichsfläche muss lage- und größengenau auf der geplanten Flurnummer dargestellt werden. Wir bitten dies zu ergänzen.

6. Lichtemission

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. In den vergangenen Jahren hat sich der Wissensstand etabliert, dass Beleuchtungen erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna haben. Daher bitten wir die nachfolgenden Festsetzungen zur Beleuchtung insgesamt zu ergänzen:

Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
4. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

7. Baumfällung

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist die Fällung eines Baumes erforderlich. Diese Fällung sollte außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (1.10.-28.02.). Wir bitten dies bei den Hinweisen zu ergänzen.

Kreisbauamt

1. **Festsetzung A 1.9:** Der Durchführungsvertrag war dem Auslegungsverfahren nicht beigelegt, so dass insoweit eine Prüfung und eine Stellungnahme nicht erfolgen konnte.
2. Auch wenn den Ausführungen in der Begründung hervorgeht, dass die Abstandsflächen nach der aktuell geltenden BayBO geregelt werden, sollte in den Hinweisen dies nochmals kurz klargestellt werden.
3. Da sich die Wandhöhe auf den Höhenbezugspunkt bezieht, sollten noch Aussagen bezüglich möglicherweise (un-)zulässiger Abgrabungen getroffen werden.
4. In der Planzeichnung ist der Eintrag TH=9m vorhanden; die textliche Funktion des Planeintrags in der Festsetzung A 1.2 verwendet den (richtigen) Begriff der WH. Um Berichtigung wird gebeten.
5. Festsetzung A 1.4: Um die Zielsetzung dieser Festsetzung zu erreichen, bedarf es des Wortes „nur“ oder „ausschließlich“.
6. Festsetzung A 1.3: Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.
7. Korreliert A 1.2 Satz 2 mit A 1.3 letzter Punkt (unversiegelte Fläche)? Wenn ja, welche über A 1.2 Satz 2 hinausgehende Bedeutung hat A 1.3, letzter Punkt?
8. Festsetzung A 1.7: Welche Bedeutung hat die Fläche für STP, wenn überall sonst auch STP zulässig sind? Die Festsetzungen „Fst“ und „M“ verlieren ihre Bedeutung ohne den ausschließenden Umkehrschluss.

Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Liedtke

Ansprechperson Simon Stoß

Zimmer-Nr. OG. 281

Durchwahl 77 748

Telefax 11 748

simon.stoss@lra-starnberg.de

Arbeitszeit:

Mo bis Do 7:00 – 14:00 Uhr

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom

Bitte in der Antwort angeben
503 D-St

Starnberg, 19.06.2023

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)
Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
Aufstellung des Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld“ i.d.F. vom 17.04.2023
Gemeinde: Seefeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die untere Immissionsschutzbehörde nimmt zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Zum Bebauungsplan wurde die überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M170888/02 vom 25.10.2022) vorgelegt. Die Prüfung der schalltechnischen Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
 - Die angesprochenen Punkte wurden überarbeitet. Nach Rücksprache mit der Gemeinde konnte auch der Punkt zur Straßenerweiterung des Wertstoffhofs geklärt werden, es sind mit der Verbreiterung der Straße keine Änderungen der Verkehrsführung geplant.
 - Es bestehen keine weiteren Anregungen zur schalltechnischen Untersuchung.
2. Zu Punkt 1.10.
Nach Auffassung der unteren Immissionsschutzbehörde sind Emissionen, die von demselben Grundstück ausgehen, nicht relevant für Immissionsorte auf eben jenem Grundstück. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass für das Planungsgrundstück nur die Geräusche des Wertstoffhofs relevant sind. Soll der Punkt 1.10 aus Gründen der besseren Lebensqualität dennoch festgesetzt werden, wird empfohlen, folgende Formulierungen anzupassen.
 - „Schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ beinhalten auch z.B. Wohndielen, Wohnküchen, Unterrichts-, Büro- und Seminarräume. Ist ein so umfangreicher Schutz nicht gewünscht, wird empfohlen, die Festsetzung auf „Schlaf- und Kinderzimmer“ zu beschränken.
 - „Passive Lüftungseinrichtungen“ sollte mit „Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen“ ersetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stoß

Technischer Immissionsschutz

Postadresse:

Strandbadstraße 2 · 82319 Starnberg

Hausadresse:

Schloßbergstraße 1 · 82319 Starnberg

Telefon 08151 148-77 0

Telefax 08151 148-11 292

info@LRA-starnberg.de

www.landkreis-starnberg.de

Kreissparkasse München Starnbg. Ebersbg.

IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47

BIC: BYLADEM1KMS

VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG

IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06

BIC: GENODEF1STH

- 1/2 -

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Vorab per e-mail

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld



Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Herr Liedtke
Zimmer-Nr. OG. 207
Durchwahl 148 774 15
Telefax 148 115 31
robert.liedtke@LRA-Starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
6102.128 / 16.05.2023

Bitte in der Antwort angeben
41-66-2-23a

Starnberg 20.06.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungspla-
nes „BRK-Kombigebäude Seefeld“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, i.d.F. vom 17.04.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Immissionsschutzbehörde

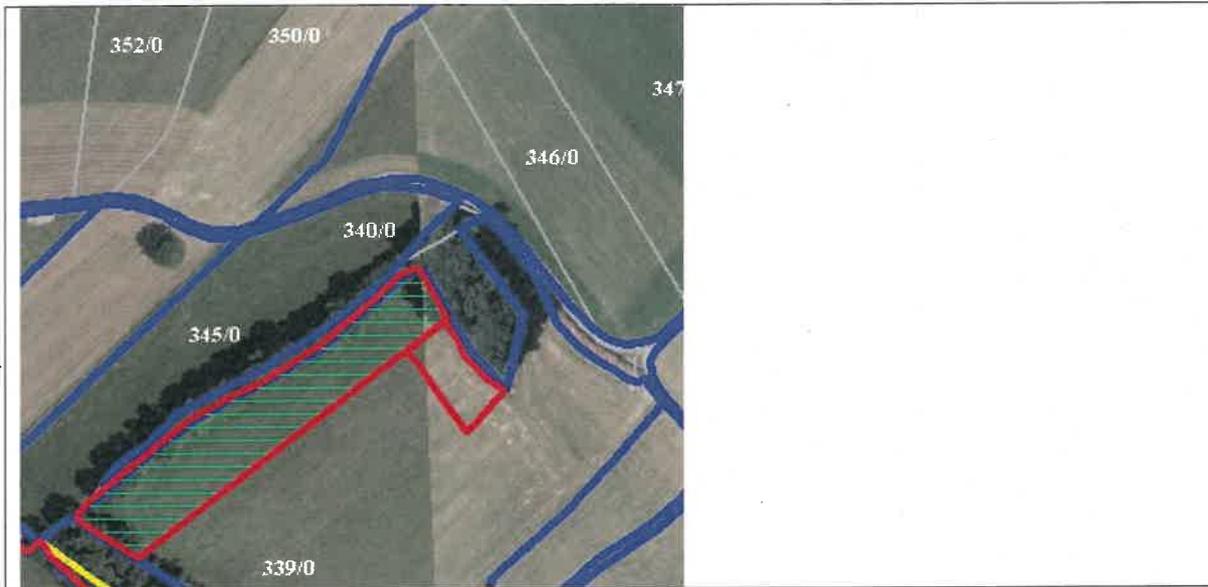
Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Untere Naturschutzbehörde

1. Ausgleichsfläche

Ob die Größe der Ausgleichsfläche im Lageplan stimmt ist fraglich, da sie sehr klein eingezeichnet ist und proportional nicht die richtige Größe besitzt. Zudem ist auch die Geometrie aus dem Ökoflächenkataster nicht korrekt. Gegebenenfalls kann die Untere Naturschutzbehörde die richtige Größe der neuen Ausgleichsfläche und die richtige Geometrie der ÖFK-Fläche als Shape-Datei zur Verfügung stellen. Wir bitten um Änderung.

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg
Telefon 08151 148-77 0
Telefax 08151 148-11 292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnberg
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)
VR-Bank Starnberg
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landrat-
samt



Im Punkt 4.7 in der Begründung eine Ausgleichsflächengröße von 919 m² angegeben. Auch im Umweltbericht unter 2.1.2 ist von 919 m² die Rede. Im Punkt 5 in der Begründung dagegen ist eine Größe der Ausgleichsfläche von 922 m² angegeben. Wir bitten um Anpassung.

Kreisbauamt

1. In der **Festsetzung A 1.2** ist die tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe unbestimmt, was - da die Festsetzungen städtebaulich begründet werden müssen - rechtlich unzulässig ist. Sofern der untere Bezugspunkt der Wandhöhe eine vom tatsächlichen Gelände unabhängige Höhe aufweist, muss der Bezug zum Gelände und die zulässigen Abgrabungen / Aufschüttungen bezogen auf die Wandhöhe definiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht geregelt, die Wandhöhe aber auf eine Höhenkote bezogen. Da die Differenz zwischen Höhenkote und dem bestehendem/natürlichen Gelände unklar ist, ist die Festsetzung der Wandhöhe ebenfalls unklar.

Zudem wird darum gebeten, vor dem Wort „Dachhaut“ das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.

Bei einem Pultdach kann die tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe höher als 9,00 m ausfallen, da laut der Festsetzung für die Wandhöhe der obere Bezugspunkt an der Traufseite einzuhalten ist. Ist dies so gewollt?

Formulierung ist jedoch im ersten Satz die „Dachtraufe“, die sich von der Wandhöhe unterscheidet. Somit ist die Festsetzung uneindeutig und daher unzulässig.

2. **Festsetzung A 1.4:** Grundsätzlich sollten die Dachneigungen für Pultdächer nach ortsgestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt werden. Bei einer zulässigen Dachneigung von 0° gehen wir von einem Flachdach aus. Dann sollte die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern festgesetzt werden.
3. In der **Festsetzung A 1.7** ist die Gemarkung zur genannten Teilfläche Fl.Nr. 339 zu ergänzen, um dem gesetzlich geforderten Bestimmtheitsgebot gerecht zu werden.
4. Sofern für die Bestimmung der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO anzuwenden sind, empfiehlt sich zum **Hinweis 19** folgende Formulierung: „*Es gilt für die Abstandsflächen die Regelungen der BayBO 2021.*“ Durch den Zusatz „... über Wandhöhen bzw. ...“ könnte eine abweichende Regelung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO suggeriert werden, welche hier aber wohl nicht gewollt ist. Um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, sollte daher die Formulierung sowie die Begründung angepasst werden.

Es werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 07.09.2022 hinausgehen.

Mit freundlichen Grüßen



Liedtke



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

- per E-Mail info@seefeld.de -

Bearbeitet von Johanna Barthel	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2794 +49 (89) 2176-402794	Zimmer 4423	E-Mail Johanna.Barthel@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 6102.128	Ihre Nachricht vom 03.08.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_STA-9-8-4	München, 24.08.2022

**Gemeinde Seefeld, Landkreis STA;
10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "BRK-Kombigebäude Seefeld";
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 15.01.2015 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung genommen.

In diesem wurden damals hinsichtlich der Anbindung gegen die vorgelegte Form der Planung Bedenken erhoben.

Zu nun vorliegender Planung, in der Fassung vom 26.07.2022, gibt die Regierung von Oberbayern folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Seefeld plant die zehnte Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans vorzunehmen.

Der bisherige Standort der Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes im Bereich des Seefelder Krankenhauses genügt trotz Optimierungsmaßnahmen nicht mehr den Anforderungen.

Deshalb sollen im ca. 2 ha großen Planbereich im Nordwesten Seefelds (Fl.-Nrn. 265, 283, 287 und 289 sowie TF 284, 285, 286 und 293, Gem. Oberalting-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Seefeld) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Rettungswache zu verlagern.

Hierfür soll der gesamte Geltungsbereich, der sich nördlich der Ulrich-Haid-Straße befindet, neu geordnet und entwickelt werden.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist lediglich der sich im Westen befindende Wertstoffhof als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ dargestellt. Die übrige Fläche entfällt auf eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll sich im Osten des bestehenden Wertstoffhofs eine Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kombiwache“ anschließen. In diesem Gebiet soll ein zweigeschossiges Gebäude für den Kreisverband des Bayerischen Roten Kreuzes errichtet werden. Zudem soll die Wache des HvO Seefeld, ein Teil des BRK-Katastrophenschutzes sowie die mobile Wasserwacht-Schnell-Einsatztruppe untergebracht werden. Des Weiteren sollen Aufenthalts-, Schulungs-, Lager- und Technikräume entstehen sowie sieben BRK-Dienstwohnungen.

Daran soll eine Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sich derzeit eine Flüchtlingsunterkunft befindet und letztlich eine Wohngebietsfläche angegliedert werden. Letztere grenzt an bereits bestehende Wohnbauflächen an.

Bewertung

Flächensparen und Innenentwicklung

In Umsetzung der Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung verweisen wir darauf, dass bei der Neuausweisung von Bauflächen der Flächenbedarf, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, sorgfältig und kritisch zu hinterfragen und nachzuweisen ist. Es wird im Zuge der Flächensparoffensive außerdem gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019).

Gemäß Regionalplan München (RP 14) sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II 4.1 Z, vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2. Z).

Als Potentialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht.

In der Begründung wird angemerkt, dass die Gemeinde Seefeld über keinen geeigneten alternativen Standort an zentralerer sowie innerörtlicher Stelle mit ähnlicher Qualität und Eignung verfügt.

Neben der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, RP 14 B II 1.2 G). Dabei ist anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses der Bedarf an Wohnbaufläche unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln und damit ein sparsamer Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen.

Bedarf und demographischer Wandel

Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Dieser ist abhängig von den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen, die sich aus den regelmäßigen Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik ergeben. So soll die Siedlungs- auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (vgl. LEP 1.2.1 Z). Neben den Bevölkerungszuwächsen sollte auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung, beispielsweise anhand der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, berücksichtigt werden (Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen).

Es wird darum gebeten, dies bei zukünftigen Bauleitplanungen zu beachten und den Bedarf entsprechen nachzuweisen.

Hochwasserschutz und Klimawandel

Die Planung liegt zum Teil in und benachbart zu einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 des „Aubachs in Seefeld“.

Gemäß 7.2.5 G des LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hier sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherefähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen von einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Des Weiteren sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 G).

Die Planung ist daher mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Hinweis

Wir möchten darauf hinweisen, dass zur Sicherung des Hochwasserschutzes sowie aus Gründen der Klimaanpassung die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollte. Nutzflächen, wie Parkplätze, sollten daher möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

Freiraum

Neben der Lage im Überschwemmungsgebiet befindet sich das Plangebiet im Randbereich des regionalen Grünzugs Nr.: 4 „Herrschinger Moos / Weißlinger See“.

Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten sowie siedlungsnahen Bereichen. Sie dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (vgl. Regionalplan München (RP 14) 4.6.1 Z).

Durch die randliche Betroffenheit des regionalen Grünzugs und der ohnehin vorhandenen Darstellung des Wertstoffhofs als Sondergebiet kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner weiteren Einschränkung des regionalen Grünzugs kommt.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht bei Berücksichtigung bzw. Beachtung o.g. Grundsätze und Ziele den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Kyisha Thomas-Schmid

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Stefan Futterknecht <Futterknecht@see-
feld.de>

Ihre Nachricht
03.08.2022

Unser Zeichen
1-4622-STA132-
24908/2022

Bearbeitung
Simon Schebesta
Tel.: +49 (881) 182-137

Datum
29.08.2022

vBP "BRK Kombigebäude Seefeld" - Frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen,

i.V. Simon Schebesta



Stellungnahme

Inhalt

1.	Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen.....	3
1.1	Oberirdische Gewässer.....	3
1.2	Überflutungen infolge von Starkregen	3
1.3	Grundwasser.....	3
1.4	Altlasten und Bodenschutz.....	3
1.4.1	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....	3
1.4.2	Vorsorgender Bodenschutz.....	4
1.5	Wasserversorgung.....	4
1.5.1	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung	4
1.6	Abwasserentsorgung.....	4
1.6.1	Häusliches Schmutzwasser.....	4
1.6.2	Niederschlagswasser	4
2.	Zusammenfassung.....	5

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht direkt tangiert. Allerdings befindet sich der Aubach in geringer Entfernung (ca. 55 m nördlich) vom Plangebiet. Auch dessen ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ 100 befindet sich außerhalb des Plangebiets – deutet jedoch auf eine hydraulische Überlastung hin.

Nach dem gegenständlichen Entwurf ist vorgesehen, gesammeltes Niederschlagswasser über den Tagwasserkanal (gedrosselt) abzuleiten. **Es wird daher bei der erneuten Beteiligung um Nähere Informationen zur tolerierbaren Drosselabflussmenge (in l/s, bis zu welchem Regenereignis -> i.d.R. 5-jährlich) sowie um eine Stellungnahme des Kanalnetzbetreibers zur Genehmigungssituation gebeten.**

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Diesbezüglich bitten wir bei der erneuten Beteiligung eine explizite Aussage durch den Bericht der geplanten Baugrunderkundung.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers, können Schäden für ggf. hoch anstehendes Grundwasser vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen grundsätzlich bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Sinne des vorsorgenden Grundwasserschutzes sollte im Bauleitverfahren der Flächenverbrauch bzw. der Anteil der überbauten Fläche auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Beispielsweise mit einer geringen Grundflächenzahl und dem Zulassen von tendenziell höheren Bauwerken. Die Dachbegrünung mit PV-Nutzung, die sickerfähigen Verkehrsflächen und die angesprochene Rückhaltung von Niederschlagswasser wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür ein Verwertungskonzept zu entwickeln“

1.5 Wasserversorgung

1.5.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Die Gemeinde Seefeld hat keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage und wird als Mitgliedsgemeinde der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU aus den Brunnen der Wassergewinnung Vierseenland gKU versorgt. Die öffentliche Wasserversorgung ist dadurch sichergestellt.

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher prinzipiell nicht zulässig.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen (z.B. Hofflächen mit wassergefährdenden Stoffen) über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Wir weisen auf einen kleinen Fehler innerhalb des beiliegenden Umweltberichts hin und bitten um Beachtung, da nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden soll: „anfallendes Oberflächen- und Dachwasser [...] verzögert und kontrolliert in den Vorfluter (Aubach/Gewässer)“

1.6.2 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach dem vorliegenden Begründungsentwurf, Punkt 4.5.2 ist der anstehende lehmige Baugrund nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Einholung eines Entwässerungskonzepts sowie ein Bericht zur Baugrunderkundung sei jedoch noch geplant. Wir bitten diese Unterlagen zur nächsten Beteiligung beizulegen.

Auch bei geringer Durchlässigkeit des Bodens kann eine Teilversickerung über ein Mulden-Rigolensystem ein interessanter Ansatz sein. Ggf. kann durch die Sickerleistung des Sub-

strats zwischen Mulde und Rigole den durch den Abwasserzweckverband geforderten Drosselabfluss einhalten – zumindest kann durch die erzielte Vorreinigung der Bodenpassage der Wartungsaufwand an einer technischen Drossel minimiert werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung (Betrachtung Gewässer/maximale Einleitungsmengen/Genehmigungssituation)



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Seefeld
Stefan Futterknecht
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Ihre Nachricht
15.05.2023

Unser Zeichen
1-4622-STA132-
14798/2023

Bearbeitung
Simon Schebesta
Tel.: +49 (881) 182-137

Datum
06.06.2023

**vBP "BRK Kombigebäude Seefeld" - TÖB-Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
Bauleitplanung der Gemeinde Seefeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange hatten wir uns mit der Stellungnahme vom
29.08.2022 zur frühzeitigen Auslegung geäußert.

Die vorgebrachten Punkte wurden nachvollziehbar und abgewogen und entspre-
chend in dem nun vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Sollte der Kanalnetzbetreiber der gedrosselten Einleitung von gesammeltem Nieder-
schlagswasser zustimmen, erscheint uns die Erschließung dahingehend als gesi-
chert.

Einwendungen oder weitere Hinweise werden nicht vorgebracht.

Freundlicher Gruß,
Simon Schebesta

