

# **Gemeinde Seefeld**



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld“**

**Gemarkung Oberalting-Seefeld**

### **A B W Ä G U N G**

**der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Beteiligungsverfahren  
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**vom 24.01.2023**

## A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

## B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### ➤ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben

- Abfallwirtschaftsverband Starnberg AWISTA
- Amt für Ländliche Entwicklung
- AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Herrsching
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Staatliches Vermessungsamt Starnberg
- Stadt Starnberg
- Wassergewinnung Vierseenland gKU

### ➤ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben

- Bistum Augsburg, Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 01.09.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.08.2022
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 04.08.2022
- Gemeinde Gauting, Schreiben vom 17.08.2022
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 10.08.2022
- Gemeinde Inning, Schreiben vom 03.08.2022
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 31.08.2022
- Gemeinde Wörthsee, Schreiben vom 22.08.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.09.2022
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 31.08.2022

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben**

## **B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt**

Schreiben vom 07.09.2022, Az.: 41-66-2-23a

### **S STELLUNGNAHME**

1. Festsetzung A 1.9: Der Durchführungsvertrag war dem Auslegungsverfahren nicht beigefügt, 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.

### **A ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

1. Festsetzung A 1.9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet und vor Fassung des Satzungsbeschlusses geschlossen. Eine Auslegung ist jedoch – wie allgemein üblich – nicht vorgesehen.
2. Es wird in den textlichen Hinweisen unter B 20 (neu) dargestellt, dass die Regelung der Abstandsflächen nach der aktuell geltenden BayBO erfolgt.
3. Die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 2.4, 2.5 und 3) dargestellt. In diesen Plänen sind auch der Verlauf und Anschluss an das natürlich vorhandene Gelände dargestellt. Der geplante Geländeverlauf mit Höhenangaben wird zudem als Hinweis in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.
4. In der Planzeichnung wird der Eintrag TH=9m durch Wandhöhe WH=9m ersetzt.
5. Die Festsetzung A 1.4 wird ergänzt. Anstatt eines Flachdaches wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad festgesetzt. Das Sattel-

dach ist (soweit möglich) flächig mit einer Photovoltaikanlage zu versehen. Als Treppenhausüberdachung ist eine lichtdurchlässige Pultdachüberdachung mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

6. Die Festsetzung A 1.3 offene Bauweise entfällt.
7. Die Aussage von A 1.2 Satz 2 korreliert mit A 1.3 letzter Punkt (unversiegelte Fläche). Aus diesem Grund entfällt die letzte Festsetzung zu Punkt A 1.3.
8. Die Festsetzung A 1.7 bzw. A 1.8 (neu), letzter Satz, entfällt („Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig“). Damit sind die Festsetzungen „Fst“ (Fahrräder) und „M“ (Müllstandort) eindeutig festgelegt.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.2** Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 07.09.2022, Az.: 41-66-2-23a

### **S** STELLUNGNAHME

#### 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 denselben 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 ein 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, dass 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

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:

*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.*

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

### 1. Grünordnung

Die zwei zu erhaltenden Bäume im Planungsgebiet werden über die Festsetzung A 1.6 als zu erhaltende vorhandene Bäume festgesetzt, welche bei einem Ausfall ersetzt werden müssen.

### 2. Zu textliche Hinweise Nr. 13

Der Texthinweis Nr. 13 entfällt. Stattdessen wird die Beispielformulierung der UNB als Festsetzung unter A 1.6 übernommen:

„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 denselben Arten, in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.“

### 3. Zu Umweltbericht Seite 4

Die Einordnung der potentiell natürlichen Vegetation wird entsprechend des Hinweises der UNB korrigiert („Waldmeister-Tannen-Buchenwald“ als korrekte potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet).

### 4. Zu Umweltbericht Seite 9

Die vorhandene Ackerfläche wird als Biotopnutzungstyp (=BNT) nach dem neuen Leitfaden mit 3 Wertpunkten anstatt mit 2 Wertpunkten bewertet.

Die Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen Wertepunkte für den ökologischen Ausgleich wird nach dem neuen Leitfaden aktualisiert.

### 5. Zu Umweltbericht Seite 9

Für den ökologischen Ausgleich auf dem Planungsgebiet werden 4.593,60 Wertepunkte erforderlich. Nach Abstimmung mit der Gemeinde soll die erforderliche Aus-

gleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 339, Gemarkung Drößling, festgesetzt werden. Ziel der Maßnahme ist eine Aufwertung der intensiv bewirtschafteten Fläche für Grünland zu einer extensiv genutzten Flachlandmähwiese LRT 6510. Diese Aufwertung entspricht nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einer Aufwertung von 5 Wertepunkten. Von dieser Ökokontofläche werden 4.593,60 Wertepunkte abgebucht. Diese Abbuchung entspricht einer Grundfläche von 919 m<sup>2</sup>.

#### 6. Lichtemission

Die von der UNB vorgeschlagene Festsetzung zur Beleuchtung wird wie folgt unter A 1.10 (neu) übernommen. Dafür entfällt der textliche Hinweis unter B 15.

„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 auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.“

#### 7. Baumfällung

Der für die Vorhabenrealisierung notwendige Fällung eines Baumes muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (01.10. bis 28.02). Dies wird bei den Hinweisen durch Text unter Punkt B 13 neu aufgenommen.

### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

### **B.3** Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 07.09.2022, Az.: 41-66-2-23a

### **S** STELLUNGNAHME

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.

- 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 Immissionsschutzbehörde wurde hier übersehen, für jeden Parkvorgang 2 Bewegungsvorgänge anzusetzen, wodurch sich ein N von 5,36 ergeben würde.

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

- 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 KStrO 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 immissionsschutzfachlicher 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.*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1. Zum Bebauungsplan wurde eine überarbeitete und aktualisierte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M170888/01 vom 25.10.2022) vorgelegt. Die Prüfung der schalltechnischen Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für den Regelbetrieb der Kombiwache kann davon ausgegangen werden, dass die Einsatzfahrzeuge nur am Tag genutzt werden. Jedoch ist bei einer Rettungswache damit zu rechnen, dass auch eine Rückkehr der Einsatzfahrzeuge nach 22.00 Uhr möglich ist. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt diesen Umstand für den Einsatz in Notsituationen. Die Wohnungen werden zudem vom Bereitschaftspersonal genutzt. Es wird durch organisatorische Maßnahme sichergestellt, dass die reguläre Betriebszeit von 6 bis 22 Uhr begrenzt wird.

Folgende Hinweise der Immissionsschutzbehörde wurden in der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt:

- Berücksichtigung der Straßenerweiterung zum Wertstoffhof
- Bewegungen pro Stellplatz und Stunde auf dem Wertstoffhof
- Berücksichtigung des Zuschlags für die Oberfläche auf den Parkplatz des Wertstoffhof für die Parkplatzlärmstudie (KStrO bei Betonsteinpflastern mit Fugen > 3mm 1,0 dB(A))
- Berücksichtigung des Altglas-Einwurfs außerhalb der Öffnungszeiten
- Berücksichtigung der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden geplanten Fläche für Gemeinbedarf und des geplanten reinen Wohngebietes

2. Der textliche Hinweis zum Schallschutz unter B 18 wird gestrichen.
3. Die Änderungen, welche sich durch die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung ergeben, werden in der Satzung und Begründung aufgenommen. Für den Immissionsschutz wird nachfolgende Festsetzung unter A 1.10 neu aufgenommen:

„Die Anordnung von Aufenthaltsräumen, die dem Schlafen dienen, ist entlang der Westfassade nicht möglich. Ausnahmen sind möglich, wenn die Bauteile dieser Räume einem Schallschutznachweis nach der DIN 4109, 2019-01 unterzogen und mit ei-

ner passiven Lüftungseinrichtung versehen werden. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, wenn durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine (gewerblichen) Fahrbewegungen auf dem Grundstück zwischen 22.00 und 06.00 stattfinden.“

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

### **B.4 Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt**

Schreiben vom 18.08.2022, Az.: 32s5184.11

#### **S** STELLUNGNAHME

*Die Gemeinde Seefeld beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die Errichtung der sogenannte BRK Kombiwache Seefeld.*

*Soweit uns bekannt, befindet sich die betroffene Fläche aktuell in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet.*

*Zur Ver- und Entsorgung werden im Punkt 4.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie im textlichen Hinweis zur Satzung entsprechende Aussagen getroffen.*

*Wir bitten, in der Satzung bei den textlichen Hinweisen im Punkt 1 (Wasserversorgung) folgendes mit aufzunehmen:*

- 1. „Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten“.*

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Nachfolgender textlicher Hinweis wird unter B 1 neu aufgenommen: Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) und technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen sind zu beachten.

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**

Schreiben vom 24.08.2022, Az.: ROB-2-8314.24\_01\_STA-9-8-4

### **S STELLUNGNAHME**

*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-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 Speicherfähigkeit 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 wasser-durchlässig 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.*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Grundlage für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die hierzu notwendige 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße), die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde hierzu bereits Stellung genommen.

In der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld“ kommt die höhere Planungsbehörde der Regierung von Oberbayern zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung bzw. Beachtung nachfolgender Grundsätze und Ziele die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

### Zu Flächensparen und Innenentwicklung

Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zur Flächensparoffensive sowie zu den Erfordernissen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgten zwei Standortuntersuchungen mit Fachbehördenbeteiligung, bei der die Eignung von Standorten für Gewerbeflächen und für einen Alternativstandort „Klinik“ untersucht wurde. Dabei wurde auch der vorliegende Standort an der Ulrich-Haid-Straße mit geprüft und als potentielle Baufläche identifiziert, zumal in diesem Bereich bereits bauliche Nutzungen stattfinden (Wertstoffhof, Gemeinschaftswohnunterkunft für Flüchtlinge/Asylsuchende). Alternative Standorte für die BRK-Rettungswache mit entsprechender Eignung und Verfügbarkeit konnten in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren nicht ermittelt werden.

Auf diesen Sachverhalt und die Notwendigkeit der Maßnahme für den Katastrophenschutz wird in der Begründung Seite 3 verwiesen.

Ferner wird auf die ausführlichen Erläuterungen zur Standortwahl im Zuge der parallel durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße) im Begründungsteil unter Pkt. 4.1 verwiesen.

Den Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde wurde insofern Rechnung getragen.

### Zu Bedarf und demographischer Wandel

Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zum Bedarf und demographischer Wandel werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter 3.2 auf Seite 7 darauf verwiesen, dass aufgrund des Einwohnerzuwachses und dem hieraus resultierenden Bedarf an Wohnbauflächen auch bei flächensparenden Bauweisen neue Siedlungsflächen künftig benötigt werden. Darüber hinaus wird auf die Bedarfsermittlung auf Ebene der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung (10. Änderung) im Begründungsteil unter Pkt. 4.1 verwiesen.

#### Zu Hochwasserschutz und Klimawandel

Die Planung für das BRK-Kombigebäude liegt außerhalb des im FNP festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 des „Aubachs in Seefeld“. Wegen der Nähe zum Überschwemmungsbereich des Aubachs wird die Planung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt (siehe Stellungnahme zum WWA).

Die Versiegelung des Bodens wird zudem auf ein Mindestmaß beschränkt. Nutzflächen, wie Parkplätze werden möglichst wasserdurchlässig gestaltet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Rückhalteeinrichtungen zeitverzögert und gedrosselt in den Tagwasserkanal eingeleitet (siehe Stellungnahme zum WWA).

#### Zu Freiraum

Die Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zum geringfügig tangierten regionalen Grünzug Nr. 4 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.6** **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Schreiben vom 29.08.2022, Az.: 1-4622-STA132-24908/2022

### **S** STELLUNGNAHME

#### *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 Starkregenisiken 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 Erkundungen 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 sicherfähigen 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 Brun-

nen 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 Substrats 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, wassergebundene Decke.“**

#### 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)

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

### 1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

#### 1.1 Oberirdische Gewässer

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der gutachterlichen Stellungnahme des IB Bichler & Klingenmeier PartG mbB, IB für Bauwesen, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau am Chiemsee wird der Nachweis geführt, wie das gesammelte Niederschlagswasser über den Tagwasserkanal (gedrosselt) abgeleitet werden kann. Das Gutachten enthält eine Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung (Betrachtung Gewässer/maximale Einleitungsmengen/Genehmigungssituation). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter A 1.11 (neu) festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf das Gutachten als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den textlichen Hinweisen unter B 1.18.

#### 1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Die Gefährdung des Gebäudes vor eindringenden Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen wird vermieden, weil die Oberflächengestaltung sich am vorhandenen nach Nordwesten abfallenden Hang- und Straßenverlauf orientiert. Dies ist in den Schnittansichten und dem Freiflächenplan erkenntlich, die dem auch im Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt sind (Pläne 2.4, 2.5, 3).

Als Ergebnis des Konzepts zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück werden zudem Flächen für die Versickerung, Ableitung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt (Festsetzung A 1.11 neu).

Die vom WWA vorgeschlagene Festsetzung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mit mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände kann nicht erfolgen, weil das Gebäude behindertengerecht nach DIN 18040 zugänglich sein muss. Hierzu wird die Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) mit 544,50 ü. NN als Höhenbezugspunkt für das Gebäude im Plan festgesetzt.

#### 1.3 Grundwasser

Das Grundwasser liegt unter der Baugrundsohle des angrenzenden Wertstoffhofes, da bei diesem Gebäude bisher keine Beeinträchtigungen durch Grundwasser aufgetreten sind. Aufgrund der Angaben des Bodengutachtens wurde bei den Geländebohrungen auch bei Tiefen unter 5 m unter Geländeoberkante des natürlichen Geländes kein Grundwasser angetroffen. Das Grundwasser liegt also in jedem Fall tiefer als 539,21 ü. NN (Bohrung KB 2 im Bodengutachten – Anlage 1).

Der Vorschlag für Festsetzungen des WWA wird übernommen unter A 1.13:

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

Der Vorschlag für den Schutz des Gebäudes vor Grund- oder Hangwasser wird übernommen. Hierzu wird der textliche Hinweis B 7 ergänzt, jedoch mit Bezug auf die Bodenplatte, da das Gebäude nicht unterkellert wird:

„Das Gebäude ist gegen den Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser zu schützen durch eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Gebäudes und der Bodenplatte.“

#### 1.4 Altlasten und Bodenschutz

##### 1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Nach dem Bodengutachten und der Rücksprache der Gemeinde bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen im Planungsgebiet vor (siehe Seite 4 der Begründung).

##### 1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Hinblick auf den vorsorgenden Grundwasserschutz werden unter A 1.11 entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung und zur Verwendung sickerfähigen Pflasters auf Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Vorschlag des WWA zum textlichen Hinweis wird unter B 8 übernommen:

„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 öffentliche Wasserversorgung für das Planungsgebiet ist sichergestellt.

#### 1.6 Abwasserentsorgung

##### 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Textpassage im Umweltbericht zur Ableitung des anfallendes Oberflächen- und Dachwasser wird korrigiert. Anstatt in den Mischwasserkanal wird das Oberflächen- und Dachwasser [...] in den Vorfluter (Aubach/Gewässer) eingeleitet.

##### 1.6.2 Niederschlagswasser

In der gutachterlichen Stellungnahme des IB Bichler & Klingensmeier PartG mbB, IB für Bauwesen, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau am Chiemsee wird der Nachweis geführt, wie das gesammelte Niederschlagswasser der Dachfläche und der Verkehrsflächen über den Tagwasserkanal (gedrosselt) abgeleitet werden kann. Das Gutachten enthält eine Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung (Betrachtung Gewässer/maximale Einleitungsmengen/Genehmigungssituation). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter A 1.11 (neu) festgesetzt..

Dem Vorschlag des WWA zur Änderung der Planzeichnung (Festsetzung der Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung) sowie zur Oberflächenbefestigung wird entsprochen (siehe Planzeichnung und Festsetzung A 1.11).

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.7** Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 04.08.2022, Az.: P-2022-4113-1\_S2

### **S** STELLUNGNAHME

*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](http://www.blfd.bayern.de)).*

### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die nachfolgenden zwei Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden in den textlichen Hinweisen unter B 15 (neu) aufgenommen:

„Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). 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 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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).“

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.8** **Kreisbrandinspektion Starnberg**

Schreiben vom 09.08.2022

### **S** STELLUNGNAHME

#### **1. Löschwasserversorgung**

##### *1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme*

- *Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)*
- *Als Objektschutz bezeichnet man den über den Grundschutz hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko. Hierbei werden ebenfalls Einzelobjekte wie z. B. Aussiedlerhöfe, Raststätten etc. mitberücksichtigt.*
- *Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten.*
  - o Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)*
  - o Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)*
  - o Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244)*
- *Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).*

## **2. Erschließung**

2.1 Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

## **3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg**

3.1 Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

## **A ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis zur Löschwasserversorgung erfolgt mit der Baueingabe.

## **E ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Schreiben vom 16.08.2022, Az.: AELF-WM-L2.2-4612-XX-X-X

## **S STELLUNGNAHME**

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

*Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren 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.*

## **A ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

Zu Landwirtschaft:

Durch die Neuausweisung von Baufläche auf bestehenden landwirtschaftlichen Flächen wird keine Verschlechterung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Hierauf wird mit textlichem Hinweis B 19 bereits hingewiesen.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2

## **B.10** **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg**

Schreiben vom 06.09.2022, Az.: BN-KG/gns-seefeld- BPI-BRK-Kombi-09.22

### **S** STELLUNGNAHME

*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 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 Regenrückhalte-systems (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.*

## **A ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

### Zu Allgemeines

Auf die Umweltprüfung im Rahmen der FNP-Änderung wird verwiesen. Die ablehnende Haltung des Bund Naturschutz zum geplanten BRK-Kombigebäude wird zur Kenntnis genommen.

### Zu Naturschutz und speziell FFH-Gebiet

Die wesentlichen Schutzgebietskategorien wie das Aubachtal und das FFH-Gebiet der Eichenallee liegen alle außerhalb des Planungsgebietes. Zwischen der auf dem nordwestorientierten Hang geplanten BRK-Kombigebäude und der Eichenallee liegt das vorhandene Sondergebiet des Wertstoffhofes sowie die Straße zum Technologiepark mit zugehörigem Brückenbauwerk. Eine Beeinträchtigung des ökologisch wertvollen Bereiches im Talraum ist aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten durch die Ausweisung der BRK-Kombiwache nicht gegeben. Das geplante Baugebiet befindet sich nördlich der Ulrich-Haid-Straße zur Ortsmitte hin auf einer reinen landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Auch die höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern kommt in seiner Stellungnahme zu der Feststellung, dass durch die randliche Betroffenheit des regionalen Grünzugs und die ohnehin vorhandene Darstellung des Wertstoffhofes als Sondergebiet davon ausgegangen werden kann, dass es durch das Vorhaben zu keiner weiteren Einschränkung der Funktionen des regionalen Grünzugs kommt.

Mit Ausnahme der vorhandenen straßenbegleitenden Bäume sind keine wertvollen Grünstrukturen auf der bestehenden Ackerfläche vorhanden und erkennbar. Die vom Bund Naturschutz geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Ackerfläche ist aufgrund der niedrigen ökologischen Wertigkeit dieser Fläche nicht erforderlich. Das

Planungsgebiet hat wegen der oben genannten randlichen Lage im regionalen Grünzug und den bestehenden Siedlungsflächen (Wertstoffhof) keine Funktion als ökologisches Vernetzungsgebiet für das Aubachtal und das FFH-Gebiet Eichenallee.

#### Zur baulichen Planung / Standort

Wie bereits oben angeführt tangiert das Plangebiet keine wertvollen Flächen oder Schutzgebiete, sondern es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von bereits bestehenden baulichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft geprägt ist (Wertstoffhof, Asylunterkunft, Ulrich-Haid-Straße, Ortsrand). Die in der Stellungnahme angegebene Schutzwürdigkeit der Fläche kann nicht nachvollzogen werden.

In Bezug auf das angebliche Fehlen eines kommunalen Flächenmanagements wird auf das Ortsentwicklungskonzept und die durchgeführten Standortuntersuchungen zur Identifizierung von geeigneten Flächen für eine neue Klinik bzw. neue Gewerbeflächen verwiesen. In diesem Zusammenhang wurde auch der vorliegende Standort mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert, zumal in diesem Bereich bereits bauliche Nutzungen stattfinden (Wertstoffhof, Gemeinschaftswohnunterkunft für Flüchtlinge/Asylsuchende). Alternative Standorte für die BRK-Rettungswache mit entsprechender Eignung und Verfügbarkeit konnten in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren nicht ermittelt werden.

#### Zur baulichen Planung / Dachform, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Dachform wird von Flachdach in symmetrisches Satteldach geändert.

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die gutachterliche Stellungnahme des IB Bichler & Klingensmeier PartG mbB, IB für Bauwesen, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau am Chiemsee (Gutachten – Anlage 2) und die daraus resultierenden Maßnahmen verwiesen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden (Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Regenrückhaltung durch Rigole usw.).

#### Zur baulichen Planung / ökologische Ausgleichsfläche

Der erforderliche ökologische Ausgleich für das Vorhaben wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 339 der Gemarkung Drößling festgesetzt (Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Grünland in eine artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese des Flach- und Hügellands, Lebensraumtyp LRT 6510). Entsprechend der geplanten Aufwertung auf dieser Fläche wird nach den erforderlichen Wertepunkten eine Fläche von 919 m<sup>2</sup> als ökologische Ausgleichsfläche für das neue Baugebiet herangezogen.

#### Zur baulichen Planung / Vogelschlag

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 2.4 und 2.5 Ansichten sowie Plan 2.6 3D-Modell) erkennbar, werden bei den Fassaden des BRK-Kombigebäudes keine größeren zusammenhängende Glasfronten geplant. Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises wird nicht als erforderlich betrachtet.

## **E ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

Ja-Stimmen: 18

Nein-Stimmen: 2