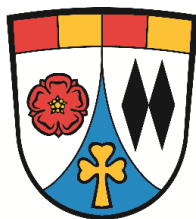


# Gemeinde Seefeld



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

### B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 26.07.2022

geändert am 24.01.2023

redaktionell geändert am 17. 04. 2023

---

Kurt Holley  
Architekt BAB  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Straße 16c  
81245 München  
Tel. 089/8119669

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2 Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2 Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte</b> .....	<b>8</b>
<b>3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1 Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>4.2 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>4.3 Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>4.4 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.4.1 Art der baulichen Nutzung .....	<b>10</b>
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	<b>11</b>
4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	<b>11</b>
4.4.4 Höhenfestsetzungen.....	<b>12</b>
4.4.5 Gestaltungsfestsetzungen .....	<b>12</b>
4.4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	<b>12</b>
4.4.7 Verkehrsflächen.....	<b>13</b>
4.4.8 Grünordnung.....	<b>13</b>
4.4.9 Sonstige Festsetzungen .....	<b>14</b>
<b>4.5 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	<b>14</b>
4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung .....	<b>14</b>
4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation.....	<b>15</b>
4.5.4 Abfallbeseitigung .....	<b>15</b>
<b>4.6 Lärmschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Ziel der geplanten Baumaßnahme ist die Verbesserung des Rettungswesens und der Versorgung im Katastrophenfall in der Gemeinde Seefeld und in den umgebenden Gemeinden. Am geplanten Standort an der Ulrich-Haid-Straße soll östlich neben dem Wertstoffhof ein neues zweigeschossiges Gebäude für den Kreisverband Starnberg des Roten Kreuzes entstehen, die sogenannte BRK-Kombiwache Seefeld. Im Erdgeschoß soll eine Wache des HvO Seefeld („Helfer vor Ort“) sowie ein Teil des BRK-Katastrophenschutzes und die mobile Wasserwacht-Schnell-Einsatzgruppe (SEG) untergebracht werden. Im Obergeschoß sollen Wohnungen für BRK-Mitarbeiter realisiert werden, da es für die Mitarbeiter des Roten Kreuzes immer schwieriger wird, auf dem freien Wohnungsmarkt geeigneten, günstigen Wohnraum zu finden.

Alternative Standorte für die BRK-Rettungswache mit entsprechender Eignung und Verfügbarkeit konnten in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren nicht ermittelt werden. Im Zuge der Ortsentwicklung erfolgten zudem 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). Weitere Ausführungen zur Standortwahl, zu (nicht vorliegenden) Standortalternativen sowie zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung können der Begründung zur parallel durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nördlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße) entnommen werden.

Da das Vorhaben derzeit im Außenbereich der Gemeinde Seefeld liegt, wird hierzu die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der BRK-Kombigebäude soll der Bereich entlang der vorhandenen Ulrich-Haid-Straße vom Wertstoffhof bis zum derzeitigen Ortsrand als neues Siedlungsgebiet entwickelt werden. Hierzu wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. Nach dem Planstand zur FNP-Änderung vom 06.12.2022 ist für das Baugebiet der Kombiwache die Ausweisung eines Sondergebietes „Kombiwache“ geplant. Daran könnte sich schließen das Gebiet der Asylunterkunft anschließen, welches im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Es ist beabsichtigt, den Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche wird im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt darzustellen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 287, 289, 293 und 275/5 und liegt an der Ulrich-Haid-Straße östlich des bestehenden Wertstoffhofes der Gemeinde Seefeld. Der Umgriff des Baugebietes beträgt ca. 2.311 m<sup>2</sup> ohne die erforderliche Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Der zugehörige öffentliche Straßenraum beträgt ca. 600 m.<sup>2</sup>

## 2.2 Bestandssituation

### 1. Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Seefeld auf einer nordwestlichen exponierten Hangfläche, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Das an die Ulrich-Haid-Straße anschließende Gelände des Planungsgebietes liegt im Osten der Straße auf einer Höhe von 546,33m ü. NN und fällt ab von hier nach Westen auf eine Höhe von 542,80m ü. NN. An dieser Stelle liegt die Einfahrt **zum Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsverbandes Starnberg (AWISTA)**. Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet auf Teilflächen der Fl. Nr. 287, 289 und 293 wird vom Vorhabenträger **(BRK)** für die geplante Nutzung **dauerhaft** gepachtet **(Erbbaurecht)**.

### 2. Erschließung

Das Gebiet wird von der Ulrich-Haid-Straße erschlossen. Auf der südlichen Seite der Ortsverbindungsstraße verläuft ein von der Fahrbahn abgesetzter **ca. 1,5m breiter** Gehweg. **Die Fahrbahnbreite der Ulrich-Haid-Straße ist ca. 6,6m breit.**

Die Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt Hechendorf beträgt ca. 2,5 km und ist mit der Buslinie 924 in ca. 15 Minuten erreichbar. Die S-Bahnlinie ist in der Hauptverkehrszeit mit einem 20 Minutentakt an die Landeshauptstadt München angebunden.

Die technischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für das geplante Vorhaben bereits vorhanden **en und liegen** im öffentlichen Straßenraum.

In das bestehende Trennwassersystem darf Niederschlagswasser nur in Verbindung mit Wasserückhalteeinrichtungen eingeleitet werden, um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz **und die Kläranlage** zu vermeiden.

### 3. Emissionen

Westlich des Bauvorhabens liegt der **vom AWISTA betriebene** Wertstoffhof. Aus diesem Grund und zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen **sol**len in einem Lärmschutzgutachten des Ing. Büros Müller BBM die maßgeblichen Immissionen dargestellt und bewertet werden.

Die Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr zum geplanten BRK-Kombigebäude ist vernachlässigbar.

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit zeitweiser Lärmbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen in der Umgebung des Baugrundstücks zu rechnen.

### 4. Flora/Fauna

Geschützte Biotope und andere Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Entlang der Ulrich-Haid-Straße sind alleartig Ahornbäume gepflanzt.

Im Baumbestands- und Vermessungsplan vom 27.06.2022 des IB Nusko und Büro Holley ist der Baumbestand und das Gelände kartiert **(Vorhaben- und Erschließungsplan - Plan 1)**.

In einer Entfernung von ca. 90m westlich des Planungsgebietes liegt entlang der Staatsstraße das FFH-Gebiet „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ (FFH 7933-371).

### 5. Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld werden keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler vermutet.

## 6. Altlasten

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Seefeld und bei der Kreisverwaltungsbehörde ~~Landratsamt Starnberg (Altlastenkataster)~~ befinden sich ~~werden~~ im Geltungsbereich des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplans und im näheren Umfeld keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen ~~vermutet~~.

## 7. Wasser

Im Bebauungsplangebiet sind nach den Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 03/2018) keine Grundwassermessstellen oder andere derartige Messungen vorhanden.

Das Grundwasser liegt unter der Baugrundsohle des angrenzenden Wertstoffhofes, da bei diesem Gebäude bisher keine Beeinträchtigungen durch Grundwasser aufgetreten sind. ~~Aufgrund der Angaben der östlich an das Baugebiet anschließenden Wohnbebauung am Ortsrand ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 8 m unter der Geländeoberkante des natürlichen Geländes zu rechnen.~~ Grundwasser wurde nach dem Bodengutachten des IB ACI, München vom 19. 08. 22 (Gutachten - Anlage 1) in den Bohrtiefen bis 5 m Tiefe nicht vorgefunden. Demnach liegt das Grundwasser auf jeden Fall tiefer als 539,21 ü. NN.

Das Gebiet liegt außerhalb des im FNP festgelegten Überschwemmungsbereiches im Talraum des Aubachs.

## 8. Bauschutzbereich Sonderflughafen Oberpfaffenhofen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die maßgeblichen Werte hierbei sind der Flughafenbezugspunkt FBP = 583,15 m ü. NN in einer Entfernung von ca. 7 km Luftlinie.

Diese Höhenkote wird beim geplanten Vorhaben nicht erreicht. Die maximale Geländehöhe im Planungsgebiet beträgt ca. 546,0 m ü. NN. Bei einer zweigeschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von 9m wird die Höhe des Flughafenbezugspunktes (583,15 m ü. NN) nicht erreicht.

## 2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Westlich des geplanten Vorhabens befindet sich an der Ulrich-Haid-Straße der AWISTA Wertstoffhof.

Der an das Baugrundstück anschließende nordwestlich exponierte Hang fällt ab zum Talraum des Aubachs. Diese Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Baugebiets wurden die Unterkünfte für Asylsuchende errichtet. Diese vorhandene Nutzung soll im Rahmen der Bauleitplanung künftig als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Der derzeitige östliche Ortsrand von Seefeld ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Region München, Stand 01.04.2019, wird Seefeld als „Grundzentrum in der äußeren Verdichtungszone der Region 14“ beschrieben.

Die im Regionalplan festgelegten Grundzentren sollen der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarere Erreichbarkeit versorgen.

Nordwestlich von Seefeld verläuft von Weßling nach Herrsching ein regionaler Grünzug in dem ein überörtliches Biotopverbundsystem eingebunden ist.

Für die Bauleitplanung besteht gem. § 1 Abs.4 BauGB eine Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung. Für das Planungsgebiet sind folgende Ziele des Regionalplans bedeutsam:

## **B II Siedlung und Freiraum**

### Leitbild

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2)

Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z1.7)

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das neue Baugebiet liegt nach der kommunalen Planung künftig innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Der S-Bahnhaltepunkt Hechendorf befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung und ist mit der Buslinie 924 erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit gewährleistet.

### Siedlungsentwicklung und Freiraum

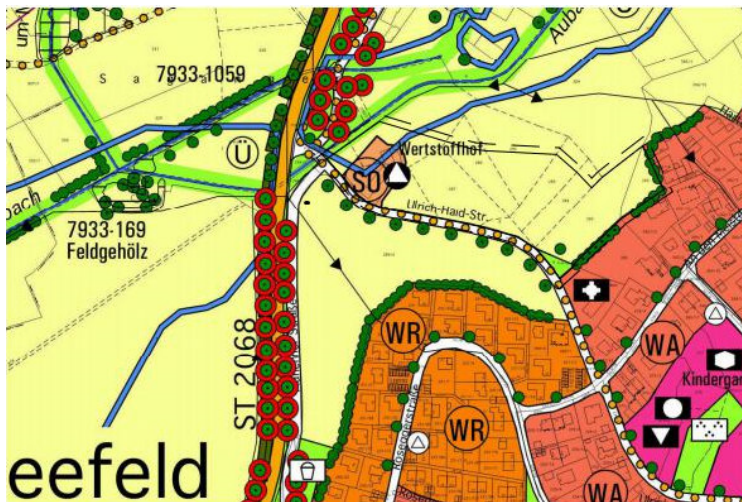
Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im FNP dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zugegriffen werden kann. (Z 4.1)

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das neue Baugebiet für die BRK-Rettungswache kann mangels Verfügbarkeit in der bestehenden Siedlungsfläche nur am geplanten Standort entwickelt werden. Westlich des Vorhabens befindet sich der **von AWISTA betriebene** Wertstoffhof. Östlich des Vorhabens liegen die bestehenden Unterkünfte für Asylbewerber. Obwohl das Planungsgebiet sich derzeit im Außenbereich befindet, knüpft das geplante Vorhaben an bestehende Siedlungsflächen an. Im Rahmen der geplanten FNP-Änderung sollen diese vorhandenen und geplanten baulichen Strukturen formal zu einer zusammenhängenden Siedlungsfläche ausgewiesen werden.

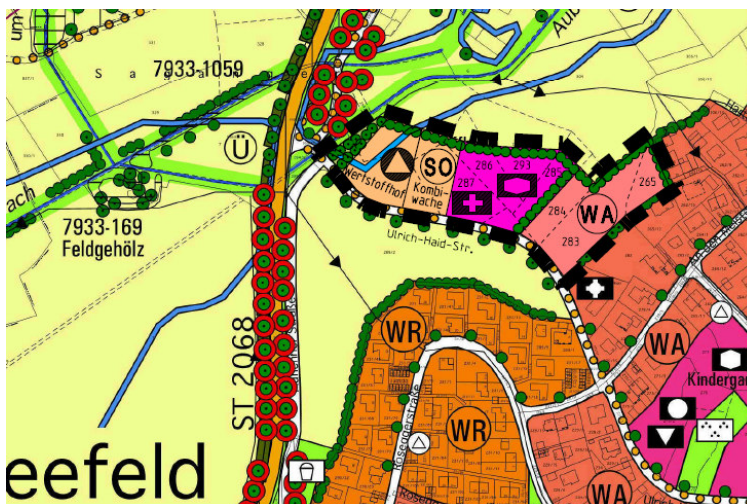
## **3.2 Flächennutzungsplan**

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Planungsgebiet derzeit im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich an der Ulrich-Haid-Straße. Westlich an das Baugebiet anschließend befindet sich der **von AWISTA betriebene** Wertstoffhof, der im FNP als „Sondergebiet Wertstoffhof“ dargestellt ist. Östlich des Planungsgebietes liegt der Ortsrand von Seefeld, der im FNP als „Allgemeines Wohngebiet“ bezeichnet ist.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP i.d.F. vom 20.06.2006

Nach der kommunalen Planung sollen zwischen dem derzeit inselförmig im Außenbereich gelegenen Wertstoffhof neue Siedlungs-/Bauflächen entlang der Ulrich-Haid-Straße bis zum derzeitigen Ortsrand entwickelt werden. Hierzu wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. Entsprechend der vorliegenden Planung zur 10. Änderung des FNP für den Bereich „Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße“ (Planstand 06.12.2022) ist für das Planungsgebiet die Ausweisung eines „Sondergebietes Kombiwache“ geplant, daran soll sich schließen das Gebiet der hier schon bestehenden Asylunterkunft anschließen, welches im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden soll ist. Es ist beabsichtigt den Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche wird im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen dargestellt. Künftig könnte der gesamte Bereich nördlich der Ulrich-Haid-Straße als zusammenhängende neue Siedlungsfläche genutzt werden.



Auszug aus der 10. Änd. FNP (Fassung vom 06.12.2022)

Die Neuausweisung dieser Siedlungsfläche ist auch damit zu begründen, dass aufgrund des Einwohnerzuwachses und dem hieraus resultierenden Bedarf an Wohnbauflächen auch bei flächensparenden Bauweisen neue Siedlungsfläche im Gemeindegebiet künftig benötigt werden. Nähere Ausführungen zur Erforderlichkeit der Flächenausweisungen und zur Bedarfsermittlung sind der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

### 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Für die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Vorhabens sind keine Bebauungspläne zu beachten.

In der Gemeinde Seefeld gelten folgende Verordnungen und Satzungen für Baumaßnahmen:

- Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes in der Fassung vom 16.03.2006
- Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen in der Fassung vom 01.02.2012
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 01.02.2021

### 3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

Mit dem ~~derzeit in Entstehung befindlichen~~ **beschlossenen Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“** sollen die grundlegenden Ziele für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Seefeld festgelegt werden. Die insgesamt zwölf Leitlinien umfassen Grundsätze, die als Richtschnur für zukünftige Projekte und Bauvorhaben dienen sollen. In Bezug auf das BRK-Projekt sind insbesondere folgende Leitlinien betroffen:

- *Leitlinie 1 [Freiraum und Landschaftsbild, Flächensparsamkeit] und Leitlinie 8 [Aubachtal]*

*Freiraum und Landschaftsbild sind zu schützen. Es bedarf einer überwiegend qualitativen Entwicklung der Gemeinde und einer effizienten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.*

*Das Aubachtal als regionaler Grünzug ist in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten.*

Mit dem vorliegenden Standort wird ein bereits durch Bebauung (Wertstoffhof, Asylunterkunft, Ortsrand, Ulrich-Haid-Straße) vorgeprägter und intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich in Anspruch genommen. Wertvolle Flächen oder Schutzgebiete (Regionaler Grünzug, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet) werden nicht tangiert oder beeinträchtigt. Die Fläche wurde im Rahmen mehrerer Standortuntersuchungen als potentielle Baufläche identifiziert. Eine effiziente Nutzung dieser Flächen wird durch Mehrfachnutzung (gemeinnützige Zwecke, Daseinsvorsorge, Wohnen) sichergestellt.

- *Leitlinie 5 [Arbeitskräfte]*

*Damit Gewerbebetriebe und Einrichtungen qualifizierte Arbeitskräfte finden und halten können, sollen sie a) bei der Bereitstellung von Wohnraum und b) mit geeigneter Infrastruktur unterstützt werden.*

Mit dem Projekt wird das BRK als wichtiger gemeinnütziger Akteur und Arbeitgeber durch dringend benötigte Infrastruktur und Dienstwohnungen für Mitarbeiter unterstützt.

- *Leitlinie 12 [Soziales, Kultur, Bildung, Sport]*

*Das soziale Miteinander und der Zusammenhalt sollen gefördert werden, ebenso wie soziale, kulturelle und Bildungsangebote. Kulturelle Vielfalt, Vereinsleben und Ehrenamt brauchen Raum, Toleranz und Förderung von angemessener Qualität.*

Durch das BRK-Projekt und die Bereitstellung der neuen Einrichtung wird das Ehrenamt nachhaltig gefördert.



Die unter 3.2 dargestellte Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans entspricht dem Wunsch der Gemeinde nach einer baurechtlichen Ordnung des Gebietes an der Ulrich-Haid-Straße. Bestehende bauliche Nutzungen (Wertstoffhof und Asylunterkunft) **können sollen** hier zu einer zusammenhängenden Siedlungsfläche entwickelt werden.

### 3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im näheren Umfeld sind folgende FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete und Baudenkmäler vorhanden:

- FFH Gebiet Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling FFH 7933-371  
Eichenallee westlich des Planungsgebietes entlang der St 2068 in ca. 90 m Entfernung
- Die Eichenallee ist auch als Baudenkmal ausgewiesen D-1-88-132-26
- Westlich an die Eichenallee anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01).

## 4. Planung

### 4.1 Bebauungsplanverfahren

Ziel der unter Punkt 3.2 dargestellten Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der Voraussetzung für die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 BauGB) für die Errichtung des BRK-Kombigebäudes.

In der Gemeinderatssitzung am 18.01.2022 hat der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss gefasst zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das „BRK-Kombigebäude Seefeld“.

Durch den parallelen Ablauf von Vorhaben- und Erschließungsplanung mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ergeben sich für die Realisierung des Bauvorhabens erhebliche Zeitvorteile.

Der Vorhabenträger erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nach § 12 Abs. 1 BauGB und erstellt neben dem Bauwerk auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird für dieses Vorhaben erforderlich, weil das Gebiet im Außenbereich der Gemeinde Seefeld liegt.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Ulrich-Haid-Straße. **Nachrichtlich wird** Neben der vorhandenen, östlich des Wertstoffhofs gelegenen Zufahrtsstraße zum Wertstoffhof **wird** eine geplante zweite Fahrspur mit ca. 3,5 m Breite dargestellt und berücksichtigt.

Das BRK-Kombigebäude ist ein von Süden nach Norden verlaufender zweigeschossiger Baukörper an der Ulrich-Haid-Straße. Das Gebäude wird von einer Vorfahrt westlich des Gebäudes erschlossen. Der Haupteingang orientiert sich nach Westen zur Vorfahrt. Diese Gebäude-

stellung rechtwinklig zur Straße nimmt die städtebauliche Struktur und Orientierung des Gebäudes im Wertstoffhof wieder auf.

Damit das geplante Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden ist, sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Aus diesem Grund wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgelegt auf 544,50 m ü. NN. Da die öffentliche Straße im Bereich der geplanten Vorfahrt auf einer mittleren Höhenlage von ca. 545,39 m ü NN liegt, ist die behindertengerechte Erschließung des BRK-Kombigebäudes auf jeden Fall gewährleistet.

### 4.3 Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz

Im Bebauungsplangebiet sollen die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere das Klima und die Ressourcen durch örtlich wirkende Maßnahmen für die rationelle Energieverwendung geschützt werden.

Das Gebäude wird unter Berücksichtigung des neuen Gebäudeenergiegesetz kurz GEG erstellt. Hierdurch ist gewährleistet, dass die energetischen Anforderungen an Neubauten eingehalten werden insbesondere im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung. Auf den Dachflächen ~~soll in Ergänzung zur extensiven Dachbegrünung~~ wird eine Photovoltaikanlage errichtet werden, ~~für die Wärmeversorgung wird eine Luft-Wärmeheizung in Verbindung mit Anlagen zur thermischen Warmwassergewinnung installiert.~~

Zur Rückhaltung des abfließenden Dachwassers ~~wird auf den Stellflächen ein wasserdurchlässiges Pflaster sowie eine zeitversetzte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Tagwasserkanal durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen festgesetzt.~~

Detaillierte Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Ressourcen werden im Durchführungsvertrag konkret benannt und aufgeführt.

### 4.4 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

#### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das westlich des Vorhabens befindlichen AWISTA Wertstoffhof, der im FNP als „Sondergebiet Wertstoffhof“ festgelegt ist, wird das Planungsgebiet als „Sondergebiet Kombiwache“ nach BauNVO ausgewiesen.

Bei dem BRK-Kombigebäude handelt es sich um eine der Allgemeinheit dienende private bauliche Anlage des Gemeinbedarfs. Im Erdgeschoß geplant ist die Unterbringung der Rettungswache und Katastrophenschutz mit zugehörigen Schulungs- und Aufenthaltsräumen. Im Obergeschoß befinden sich 7 **Dienst**wohnungen für BRK-Mitarbeiter. Hierdurch soll den BRK-Mitarbeitern kostengünstiger Wohnungsraum zur Verfügung gestellt werden.

Der westlich an das Planungsgebiet anschließende AWISTA Wertstoffhof ist aus Gründen des Lärmschutzes problematisch. Jedoch kann mit entsprechenden **betrieblichen und organisatorischen Lärmschutz**-Maßnahmen ~~an den westlichen Fassaden~~ eine Verträglichkeit der Nutzungen hergestellt werden. Hierdurch kann das in der Gemeinde Seefeld liegende und verfügbare Grundstück für eine notwendige Gemeinbedarfsnutzung schnell entwickelt werden.

Entsprechend der geplanten FNP-Änderung **soll** die östlich an das Planungsgebiet anschließende Asylunterkunft als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. **Es ist beabsichtigt**, den Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche **wird** im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ darzustellen **gestellt**. Künftig ~~könnte-wird~~ der gesamte Bereich nördlich der Ulrich-Haid-Straße als zusammenhängende neue Siedlungsfläche genutzt **werden**.

Bestehende Mobilfunkanlagen in der Nachbarschaft bedingen eine ausreichende Versorgung im Planungsgebiet, weswegen keine neuen Standorte von Mobilfunkanlagen im Planungsgebiet erforderlich sind.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Sondernutzung für das BRK-Kombigebäude bezieht sich auf ein ca. ~~1.973 m<sup>2</sup>~~ ~~2.311 m<sup>2</sup>~~ großes Baugrundstück. Nach der Festsetzung beträgt die höchstzulässige Versiegelung insgesamt ~~1.500~~ ~~4.550,00~~ m<sup>2</sup>. Nach der Festsetzung vorliegenden Planung beträgt die höchstzulässige Grundfläche des Gebäudes ~~650~~ ~~670~~ m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> für Wege. Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 (Freiflächengestaltung) sind die geplanten Verkehrsflächen dargestellt. Die Fläche für Zufahrten, Stellplätze und Wege beträgt hier 650 m<sup>2</sup> ~~zuzüglich 151 m<sup>2</sup> für die Erweiterung der Zufahrt zum Wertstoffhof~~. Die Summe der versiegelten Wegflächen mit ~~650 m<sup>2</sup>~~ ~~801 m<sup>2</sup>~~ liegt unter dem festgelegten Höchstwert vom 850 m<sup>2</sup>. ~~Darüber hinaus beträgt die Grundfläche für notwendigen Zufahrten und Stellplätze 620 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen noch 153 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen für die Erweiterung der Zufahrt zum Wertstoffhof~~. Die höchstzulässigen versiegelten Flächen mit insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> ergeben bei einer Grundstücksgröße von ~~1.973 m<sup>2</sup>~~ ~~2.311 m<sup>2</sup>~~ eine Grundflächenzahl GRZ von ~~0,76~~ ~~0,65~~ ~~1.443 m<sup>2</sup> liegen unter der höchstzulässigen Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup>~~ ~~0,8~~ und entsprechen damit § 19 Abs 4 BauNVO.

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen, Nummer 2 des Architekten Hartmann, Brienerstraße 44, 80333 München, sind Grundrisse dargestellt. Geplant ist ein zweigeschösiges Gebäude mit den Außenmaßen 19,25m x 30,5m. Bei zwei Vollgeschoßen beträgt die Geschossfläche  $587,125 \text{ m}^2 \times 2 = 1.174,25 \text{ m}^2$ .

Die höchstzulässige Grundfläche von 650 m<sup>2</sup> ~~Geschoßfläche~~ entspricht bei einer Grundstücksgröße von ~~1.973 m<sup>2</sup>~~ ~~2.311 m<sup>2</sup>~~ einer Geschossflächenzahl GFZ von ~~0,56~~ ~~0,66~~ =  $(2 \times 650 \text{ m}^2) : 1.973 \text{ m}^2$  ~~2.311 \text{ m}^2~~ ~~0,51~~ =  $(1.174,25 \text{ m}^2 : 2.304,00 \text{ m}^2)$

Die höchstzulässige Wandhöhe ~~des Satteldaches an der Traufe~~ liegt unter 9,0 m.

Im Obergeschoß des Gebäudes sind 7 ~~Dienstwohnungen~~ für Mitarbeiter des BRK geplant.

#### 4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

~~Da das geplante Gebäude kürzer als 50 m ist, wird eine offene Bauweise festgelegt.~~

Durch das städtebauliche Konzept wird für die angestrebte Gemeinbedarfsnutzung auf dem Grundstück eine hohe Baudichte erreicht. Hierdurch wird der Verbrauch von Boden minimiert. Durch die geplante Holzbauweise soll der Ressourcenverbrauch verringert werden. ~~Geplant ist ziegelrotes~~ ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad. Das Satteldach soll möglichst flächendeckend mit Photovoltaikerelementen belegt werden. Aus diesem Grund wird auf eine Dachbegrünung des Satteldaches verzichtet. Über dem Treppenhaus ist eine lichtdurchlässige Überdachung in Pultdachform geplant. ~~Durch die extensive Dachbegrünung kann~~ Das anfallende Oberflächenwasser kann in Verbindung mit Wasserrückhalteeinrichtungen (Rigole) zeitverzögert in den Tagwasserkanal geleitet werden.

~~Abweichend von der Satzung der Gemeinde Seefeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe werden~~ Im Planungsgebiet werden die Abstandsflächen über Wandhöhen festgesetzt bzw. nach BayBO 2021 Art. 6, Abs. 4 und 5.

Wegen der Festlegung nach Art. 6, Abs. 5 BayBO ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Grundstücken gegeben. Der Bauabstand zu den umgebenden Grundstücken ist so gewählt, dass hier mit Bezugnahme auf die festgesetzten Höhenbezugspunkt und die Gebäudehöhe die halben Abstandsflächen nach Osten und Norden eingehalten werden können. Nach Süden und Westen werden die vollen Abstandsflächen eingehalten.

Durch den Abstand des geplanten Gebäudes von 8m zur Straßenbegrenzungslinie können hier die zwei vorhandenen Bäume im straßenbegleitenden Grünstreifen erhalten werden. Der Abstand des neuen Gebäudes zur Straße orientiert sich am Gebäudeabstand im Wertstoffhof.

#### 4.4.4 Höhenfestsetzungen

Maßgeblich für die Höhenlage des Gebäudes ist die Einbindung in den vorhanden nordwestlich exponierten Hang. Das an die Ulrich-Haid-Straße anschließende Gelände des Planungsgebietes liegt im Osten der Straße auf einer Höhe von 546,33 ü. NN und fällt ab von hier nach Westen auf eine Höhe von 542,80 ü. NN. Um die Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes möglichst gering zu halten wurde die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgelegt auf 544,50 m ü. NN.

Die maximal zulässige Traufhöhe über dem Höhenbezugspunkt wurde auf 9,0 m festgesetzt. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldachs beträgt 10 bis 15 Grad. Diese Höhenfestsetzung ~~für die Attika des begrünten Flachdachs~~ ermöglicht für das BRK-Kombigebäude zwei Vollgeschoße.

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen, Nummer 2 (Grundrisse, Ansichten und Geländeschnitte) des Architekten ~~Plänen, Ansichten und Geländeschnitten des Architekten~~ Hartmann, Brienerstraße 44, 80333 München sind die geplanten Aufschüttungen, Abgrabungen und Änderungen des vorhandenen Geländes durch die Baumaßnahme ersichtlich. Die Eingangsebene wird festgelegt auf 544,50 ü. NN. Es wird erkenntlich, dass die östliche Seite des geplanten Gebäudes im Mittel ca. 1,25 m unter dem hier vorhandenen Gelände liegt auf 545,75 ü. NN. Der Übergang zum vorhandenen Gelände im Osten in Richtung Wertstoffhof wird mit einer ca. 2 m hohen bepflanzten Böschung hergestellt. Die Oberkante der Böschung liegt hier im Mittel auf ca. 544,00 m ü. NN. Aus der Ansicht West ist erkennbar, dass die vorhandene 5m breite Rasenböschung hier nicht verändert wird. Die in ca. 2m Abstand zur Straße befindlichen zwei vorhandenen Bäume können aus diesem Grund erhalten werden.

#### 4.4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Das zweigeschossige ~~Gebäude des BRK-Kombigebäudes~~ ist ein modular aufgebautes Bausystem ~~Gebäude mit einem ziegelroten symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad Dachneigung, welches weitgehend mit Photovoltaikerelementen belegt ist. begrünten Flachdach.~~ Durch diese modulare Bauweise, auf die das BRK auch bei anderen Bauvorhaben im Landkreis zurückgreift, werden die Baukosten verringert. Die Überdachung des Treppenaufgangs zum Obergeschoß erfolgt mit einem lichtdurchlässig gestalteten Pultdach.

Entsprechend der Nutzung ist die Fassade der Erdgeschoßzone mit der Rettungswache von der Wohnnutzung im Obergeschoß unterschiedlich gestaltet. In den ~~zum VE Plan gehörigen~~ Ansichten und Schnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans Nummer 2 ~~des Architekturbüro Hartmann, Brienerstraße 44, 80333 München~~ ist die Fassadengestaltung detailliert dargestellt. Das Erdgeschoß ist barrierefrei vom Außenraum zu erreichen.

#### 4.4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 16 Stellplätze ausgewiesen. Die Oberflächen der Stellplätze werden mit sickerfähigem Pflaster ausgeführt. Hierdurch wird die Menge an zu beiseitigenden Oberflächenflächenwasser verringert. Die im Gebäude untergebrachten Einsatzfahrzeuge für den Rettungs- und Katastrophenschutz als auch für die Wasserwacht werden für den Stellplatznachweis nicht herangezogen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld wird pro Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen, weil es sich hier um kleine Wohnungen für Mitarbeiter des BRK handelt. Von den sieben Wohnungen haben 3 Wohnungen eine Wohnfläche von 38 bis 42 m<sup>2</sup>, vier Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 55 bis 70 m<sup>2</sup>. Da die kleinen Dienstwohnungen keine familiengerechten Wohnungen sind, wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet.

In Ergänzung von den 7 Stellplätzen für die Mitarbeiterwohnungen werden 9 Stellplätze für die ständig besetzte Rettungswache ausgewiesen. Im Katastrophen- und Rettungsfall werden die freiwilligen Helfer jedoch auch ggf. auf der öffentlichen Straße parken.

Auf dem Baugrundstück werden zudem 40 Stellplätze für Fahrräder und ein Müllplatz erstellt.

Die sickerfähigen Pflasterbeläge sind eine unentbehrliche Voraussetzung für das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem lehmigen Baugrund. Siehe hierzu den Bericht zur Niederschlagswasserbeseitigung des IB Bichler und Klingenmeier, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau/Chiemsee vom 24.01. 23 (Gutachten -Anlage 2). Das erforderliche Volumen der Rigole zur Rückhaltung des anfallenden Dach- und Oberflächenwasser beträgt ca. 27m<sup>3</sup>.

#### 4.4.7 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zur BRK-Kombiwache erfolgt von der Ulrich-Haid-Straße. Wegen der Neuausweisung von Bauflächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße soll hier ein neuer ca.1,5m breiter Gehweg zur sicheren Nutzung des öffentlichen Straßenraums für Fußgänger gebaut werden. Die derzeitige Fahrbahnbreite von ca. 6,6m soll künftig auf ca.5,6m verringert werden, der erforderlichen Mindestbreite für öffentliche Erschließungsstraßen. Durch die künftige Nutzung eines ca. 50 cm breiten Streifens im derzeitigen Verkehrsbegleitgrün können hier einerseits die vorhandenen Straßenbäume erhalten werden und andererseits ein durchgehender Gehweg mit einer Breite von 1,6m ausgewiesen werden. Beim Bau im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Bäume werden entsprechende Maßnahmen zur Erhaltung der Vitalität der Straßenbäume angewendet (Wurzelschutzvorhang).

Westlich vom Baugrundstück liegt die Zufahrtsstraße zum Wertstoffhof. Zu dieser vorhandenen Einbahnstraße soll eine ca. 3,5 m breite neue Fahrspur zum Wertstoffhof im Bebauungsplan ausgewiesen und gesichert werden.

Das Verkehrsaufkommen in der Ulrich-Haid-Straße wird sich durch die 7 Mitarbeiterwohnungen und die Rettungswache nur geringfügig erhöhen.

Vorrangig an den Wochenenden erfolgt der Verkehr zum angrenzenden Wertstoffhof.

#### 4.4.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage im Übergang von Siedlungsfläche zur Feldflur eine Bedeutung für das Landschaftsbild und in gewissem Umfang auch für die Naherholung. Entlang der Ulrich-Haid-Straße verläuft eine alleearartige Baumpflanzung. Diese Baumpflanzung mit Spitzahorn befindet sich in einem ca. 5 m breiten Grünstreifen. Von den drei vorhandenen Straßenbäumen können zwei erhalten werden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich wird durch das geplante Vorhaben in eine Siedlungsfläche umgewandelt. Die vorhandene Topographie und der Baumbestand ist dargestellt im Vorhaben- und Erschließungsplan Nummer 1 (Vermessungs- und Baumbestandsplan IB Nusko und Holley vom 27. 06. 22) Aus der Ansicht West des Vorhaben- und Erschließungsplans Nummer 2, Hartmann Architekten GmbH, Briener Straße 44, 80333 München ist erkennbar, dass die an die Ulrich-Haid-Straße anschließende 5m breite Rasenböschung nicht verändert wird. Die in ca. 2m Abstand zur Straße befindlichen zwei vorhandenen Bäume kön-

nen aus diesem Grund erhalten werden. Für die neue Zufahrt zum Baugrundstück muss ein vorhandener Baum im straßenbegleitenden Grünstreifen gefällt werden.

Die Freiflächengestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan, Nummer 3 dargestellt. Die landschaftsgerechte Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebung wird durch die Neuanlage von extensiv genutzten Grünflächen in Verbindung mit einer Rahmenbegrünung aus Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen angestrebt. ~~Neue Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze bilden das Grundgerüst der neuen Grünstruktur.~~ Regenrückhalteeinrichtungen wie Rigolen in Verbindung mit einem begrünten Flachdach und versickerungsfähigen Belägen ermöglichen einen gedrosselten und zeitverzögerten Ablauf des anfallenden Oberflächenwasser auf den lehmigen Baugrund in den Tagwasserkanal.

Für das Vorhaben wird eine ökologische Ausgleichsfläche erforderlich. Diese nach der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ermittelte ca. 919m<sup>2</sup> große ökologische Ausgleichsfläche kann nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags vom Ökoflächen-Pool der Gemeinde Seefeld abgebucht werden. Das Ziel der ökologischen Aufwertung auf der ca. insgesamt 3,7 ha großen Teilfläche der Fl. Nr. 339 in der Gemarkung Drößling ist es, bestehendes Intensivgrünland in eine extensiv bewirtschaftete, artenreiche Flachlandmähwiese LRT 6510 zu entwickeln. Mit der Neuanlage der ökologischen Ausgleichsfläche bietet sich die Möglichkeit zur Verbesserung der Artenvielfalt von Flora und Fauna im Gemeindegebiet.

#### 4.4.9 Sonstige Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist im Teilplan 1 für das Vorhabengebiet dargestellt. Die ökologische Ausgleichsfläche ist im Teilplan 2 bezeichnet.

### 4.5 Ver- und Entsorgung

#### 4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Im öffentlichen Straßenraum der Ulrich-Haid-Straße sind die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen Sparten und Leitungen vorhanden.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Erschließung des Planungsgebietes zwischen der Gemeinde Seefeld und dem Vorhabenträger, dem BRK Kreisverband Starnberg, Münchner Straße 33 in 82319 Starnberg, vertraglich geregelt.

#### 4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Untersuchung der Untergrundbeschaffenheit des Bodens ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 1 ein geotechnisches Gutachten des IB ACI, Paul-Gerhardt-Allee 46, 81245 München beigelegt. Der anstehende lehmige Baugrund ist für eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser nicht geeignet.

Aus diesem Grund wird das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf Dach- und Wegeflächen auf dem Baugrundstück über Rückhalteeinrichtungen zeitverzögert dem Tagwasserkanal eingeleitet.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über eine Rigole ~~über extensiv begrünte Flachdächer~~ und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Parkplätze und Wege. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine ca. 20 - 25m<sup>2</sup> große Rigole zeitverzögert und gedrosselt in den Tagwasserkanal eingeleitet. Das Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung vom IB Bichler und Klingensmeier, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau/Chiemsee, Stand. 24. 01. 23 ist dem ~~Vorhaben- und Erschließungsplan~~ **vorhabenbezo-**

genen Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt. Auf dem Satteldach befinden sich flächig Photovoltaikmodule, weswegen hier keine Regenrückhaltefunktion möglich ist. Das erforderliche Volumen der Rigole zur Wasserrückhaltung beträgt nach dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ca. 27 m<sup>3</sup>.

~~Ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Laufe des Verfahrens dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch beigefügt. Grundlage für dieses Konzept ist das ebenfalls noch vom Vorhabenträger zu erbringende Bodengutachten.~~

#### 4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Im öffentlichen Straßenraum der Ulrich-Haid-Straße sind die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen Leitungen für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Die Energieversorgung des Vorhabens erfolgt über den Einbau einer neuen Luft-Wärmeheizung in Verbindung mit Anlagen zur thermischer Warmwassergewinnung. Zur Verbesserung der Stromversorgung werden Solarpaneele eingebaut ~~auf dem extensiv begrünten Flachdach.~~

#### 4.5.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Gewerbe- und Hausmülls erfolgt über das Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft im Landkreis Starnberg (AWISTA).

### 4.6 Lärmschutz

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden von Büro Müller-BBM untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom ~~12. 07. 2022~~ 25.10.2022, redaktionell geändert am 17. 4. 2023 (Bericht Nr. M170888/02) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Gutachten Anlage 3).

Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens und der Wohnnutzung wurde nach den Vorgaben des TA-Lärm geprüft. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die auf das Planungsgrundstück einwirkenden Gewerbegeräusche ergeben sich Gesamtbeurteilungspegel durch den Wertstoffhof und die gewerblichen Geräusche des BRK-Kombigebäudes von max. 55 dB(A) im EG und von 54 dB(A) im 1. OG während der Tagzeit.
- Bei alleiniger Betrachtung des Wertstoffhofes ergibt sich ein Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) ~~am Wohngebäude.~~
- ~~Durch den möglichen Regelbetrieb in der Nachtzeit ergeben sich bis zu 55 dB(A) an der Westfassade des Gebäudes. Nachts ist kein Regelbetrieb vorgesehen.~~
- Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nach Kapitel 2.1 für Mischgebiete können tagsüber sicher eingehalten werden, ~~bei nächtlichem Regelbetrieb ergeben sich Überschreitungen von 10 dB.~~
- Da die betroffenen Fassaden als Mitarbeiter-Wohnungen ausgewiesen sind ~~und somit Geräusche von Bewohnern verursacht werden~~, kann die Überschreitung im vorliegenden Fall toleriert und passive Maßnahmen ergriffen werden.

- ~~Bei einer Notsituation und dem notwendigen Ausrücken eines Bereitschaftsfahrzeugs in der Nachtzeit können die Anforderungen der TA-Lärm an der Westfassade des Planvorhabens ebenfalls noch eingehalten werden. Der Teilpegel für die Rangiergeräusche beträgt maximal 44 dB(A).~~
- Den Anforderungen der TA-Lärm an die kurzzeitigen Geräuschspitzen wird tagsüber genügt. Während der Nachtzeit (Notsituation) ergeben sich an der Westfassade Überschreitungen des Maximalpegelkriteriums. Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnungen dem Bereitschaftspersonal bzw. den Mitarbeitern des BRK dienen kann dies ohne weitere Maßnahmen toleriert werden.
- An den angrenzenden Immissionsorten in der Nachbarschaft (östliche Gemeinbedarfsfläche sowie südliches Reines Wohngebiet) werden die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA-Lärm sowohl im Regelbetrieb als auch für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten.
- ~~Weiterführende Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.~~

#### 4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Pflegeeinrichtung ist im Hinblick auf die Baudichte in den angrenzenden Bauquartieren angemessen. Mit dem Neubau des zweigeschoßigen BRK-Kombigebäudes Seefeld mit symmetrischem Satteldach werden die Siedlungsfläche im Westen des Gemeindegebietes arrondiert. Durch die Neuanlage von Grünfläche auf dem Baugrundstück wird ein landschaftsgerechter Übergang von Siedlungsflächen zur Feldflur hergestellt.

Durch die Abbuchung einer ca. 919 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche der erforderlichen Wertepunkte nach der Bayerischen Kompensationsverordnung vom kommunalen Ökokonto wird die Baumaßnahme im Sinne der Eingriff- Ausgleichsregelung ökologisch ausgeglichen.

Durch das BRK-Kombigebäude verbessert sich nachhaltig und langfristig die Versorgung in Seefeld und in den umgebenden Gemeinden beim Rettungswesen und beim Katastrophenschutz.

Mit dem Neubau der Rettungswache und seinen ergänzenden Einrichtungen werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

### 5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Das geplante BRK-Kombigebäude hat folgende bauliche Kennwerte:

Bruttobauland:	2.911,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straße (Ulrich-Haid-Straße):	635,00 m <sup>2</sup> <del>600,00 m<sup>2</sup></del>
Größe Bauflächen grundstück:	2.276 m <sup>2</sup> <del>2.311,00 m<sup>2</sup></del>
Größe BRK Vorhabengebiet:	1.973 m <sup>2</sup>
Fläche Zufahrt AWISTA Wertstoffhof	303 m <sup>2</sup>
Höchstzulässige Grundfläche / Bauraum Gebäude	<del>670,00</del> 650,00 m <sup>2</sup>
Höchstzulässige Grundfläche / Zufahrten Stellplätze und Wege	850,00 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl: (versiegelte Flächen : Baugrundstück) =	



<del>(Gebäude + Verkehrsflächen + neue Zufahrt Wertstoffhof) : Baugrundstück</del>	
<del>(670 m<sup>2</sup> + 620 m<sup>2</sup> + 153 m<sup>2</sup>) = 1.433 m<sup>2</sup> : 2.304 m<sup>2</sup> =</del>	<del>0,62</del>
Höchstzulässige Grundflächenzahl nach Festsetzung	
(Gebäude + Verkehrsflächen) : Baugrundstück	
(650 m <sup>2</sup> + 850 m <sup>2</sup> ) = 1.500 m <sup>2</sup> : 1.973 m <sup>2</sup>	0,76
Höchstzulässige Geschoßfläche (650-670 m <sup>2</sup> x 2) =	1.300,00
Geschoßflächenzahl (650m <sup>2</sup> x 2) = 1.300	0,66
Anzahl der Vollgeschosse	II
Oberkante geplantes Gebäude	553,50 m ü.NN
Höhenbezugspunkt geplantes Gebäude	544,50 m ü.NN
Höchstzulässige Wandhöhe an der Traufe	9,0m
Dachneigung Satteldach	10 – 15 Grad
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	7WE
3 Wohneinheiten von ca.38 bis 42 m <sup>2</sup>	
4 Wohneinheiten von ca. 55 bis 70 m <sup>2</sup>	
Ökologische Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl. Nr. 339	919,00 m <sup>2</sup>

Seefeld, .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

### Gutachten

- Anlage 1  
Geotechnisches Gutachten des IB ACI, Paul-Gerhardt-Allee 46, 81245 München vom 19.08.2022
- Anlage 2  
Erläuterungsbericht zur Niederschlagswasserbeseitigung BRK Seefeld, IB Bichler und Klingenmeier, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau/Chiemsee vom 24.01.2023
- Anlage 3  
Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M170888/02 vom 25.10.2022, redaktionell geändert am 17. 04. 2023)

### Vorhaben- und Erschließungsplan

- Plan 1  
Vermessungs- und Baumbestandsplan IB Nusko und Holley vom 24.01.2023
- Pläne 2.1 bis 2.6  
Grundrisse, Ansichten und Isometrie, Hartmann Architekten GmbH vom 24.01.2023
- Plan 3  
Freiflächengestaltung, Büro Holley vom 24.01.2023