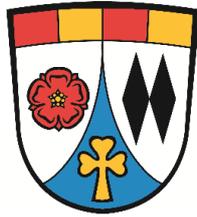


Gemeinde Seefeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld,,

Gemarkung Oberalting-Seefeld

U M W E L T B E R I C H T

- ENTWURF -

vom 26. 07. 22

geändert 24. 01. 23

redaktionell geändert am 17. 04. 2023

geändert 25. 07. 23

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung	3
1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	3
2.1	Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	3
2.1.1	Schutzgut Mensch	3
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.1.3	Schutzgut Boden	5
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	5
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	6
2.1.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	7
2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	7
2.1.8	Wechselwirkungen.....	8
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	8
2.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
2.3.3	Artenschutzmaßnahmen	10
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	10
3.	Zusätzliche Angaben.....	10
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	11
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Am geplanten Standort an der Ulrich-Haid-Straße östlich neben dem Wertstoffhof soll 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.

Alternative und verfügbare Standorte für dieses Vorhaben im Gemeindegebiet konnten in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren nicht ermittelt werden. Im Zuge der Ortsentwicklung erfolgten zwei Standortuntersuchungen mit Fachbehördenbeteiligung, bei der die Eignung von Standorten u.a. für einen Alternativstandort „Klinik“ geprüft wurde. Dabei wurde auch der vorliegende Standort mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert. Jedoch ist dieser innerörtliche Standort einerseits nicht verfügbar und andererseits auch nicht mit der hier geplanten kommunalen Flächenentwicklung vereinbar.

1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Das Vorhaben liegt im derzeit landwirtschaftlichen Außenbereich. Der FNP soll parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. In Rahmen einer Umweltprüfung wird ein Umweltbericht, erarbeitet, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Im nachfolgenden Umweltbericht sollen die Auswirkungen für Natur und Umweltschutz dargestellt und geprüft werden, die aus dem Bau des geplanten Vorhabens entstehen.

Methodisch werden zuerst die zu untersuchenden Schutzgüter beschrieben sowie die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung benannt.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Für den Menschen hat das Planungsgebiet als Naherholungsgebiet keine besondere Bedeutung, da es sich um ungegliederte landwirtschaftliche Nutzfläche handelt.

Die Verkehrsbelastung wird durch den Bau der BRK-Kombigebäude in geringen Umfang zunehmen.

Die Versiegelung auf dem derzeit landwirtschaftlichen Grundstück wird durch das geplante Vorhaben zunehmen.

Nach dem Bayernatlas sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bei Grabungen zu erwarten.

Prognose

Trotz der geplanten Rahmenbegrünung des Vorhabens wird sich das Landschaftsbild im Umfeld des geplanten Vorhabens geringfügig verschlechtern.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen löst einen Stellplatzbedarf von insgesamt 16 Stellplätzen aus. Dieses Verkehrsaufkommen verteilt sich gleichartig auf die verschiedenen Wochentage. Die bestehenden, östlich des Planungsgebietes befindlichen Wohngebiete werden nicht nennenswert zusätzlich belastet werden.

Die Emissionen durch das Vorhaben sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM, Bericht Nr. M170888/02 vom 25.10.2022, redaktionell geändert am 17. 04. 2023 dargestellt (Gutachten - Anlage 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden ortsüblichen Bebauung. Jedoch wird sich die Situation der Gemeinde in Rettungs- und Katastrophenfällen durch das geplante Vorhaben erheblich verbessern.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Planungsgebiet nördlich des Ulrich-Haid-Straße ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Ackerflächen betragen ca. 2.016 m² und das Verkehrsbegleitgrün entlang der Ulrich-Haid-Straße hat eine Fläche von 288 m². Die potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Vegetationscode M6cT, Landesamt für Umwelt) auf würmeiszeitlichen Moränen mit sandig, tonigen Lehm.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Ulrich-Haid-Straße und die Topographie des Geländes ist in einem Vermessungs- und Baumbestandsplan dargestellt (Plan 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Bewertung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden gedüngt und beinhaltet keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten. Aus diesem Grund ist die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt geringwertig,

Die Baumpflanzung entlang der Ulrich-Haid-Straße hat einen alleeartigen Charakter. Der Grünstreifen entlang der Ulrich-Haid-Straße hat die Funktion als Verkehrsbegleitgrün.

Prognose

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich wird durch das geplante Vorhaben in eine Siedlungsfläche umgewandelt. Zur Herstellung von neuen Bau- und Verkehrsflächen muss ein vorhandener Baum angrenzend an den öffentlichen Straßenraum gefällt werden,

Da das Vorhaben im Außenbereich der Gemeinde Seefeld liegt, wird die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung einer ökologischen Ausgleichsfläche erforderlich. Diese Fläche soll nach den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags vom Ökoflächen-Pool der Gemeinde Seefeld abgebucht werden von der ca. 3,7 ha großen Fläche auf der Teilfläche der Fl. Nr. 339 in der Gemarkung Drößling. Mit der Abbuchung einer **ca. 949 922 m²** großen Fläche (siehe Punkt 2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) bietet sich die Möglichkeit zur Verbesserung der Artenvielfalt von Flora und Fauna im Gemeindegebiet.

Für das Schutzgut „Tier und Pflanze“ ist mit Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Bereich der würmeiszeitlichen Moränen mit Talfüllungen aus sandig, tonigen Lehm.

In der Übersichtsbodenkarte des Bayern Atlas (unter www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Umwelt“ - „Geologie/Boden“) ist der Bereich mit Kartiernummer 31a beschrieben: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet, Parabraunerde aus (kiesführenden) Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über Kiesschluff bis Lehm (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).“

Das an die Ulrich-Haid-Straße anschließende Gelände des Planungsgebietes liegt im Osten auf einer Höhe von 546,27 ü. NN und fällt ab von hier nach Westen auf eine Höhe von 542,80 ü. NN.

Zur Untersuchung der Untergrundbeschaffenheit des Bodens ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt ein geotechnisches Gutachten des IB ACI, Paul-Gerhardt-Allee 46, 81245 München (Gutachten - Anlage 1),

Bewertung

Trotz des geneigten Geländes wird sich das Bauvorhaben in ihrer Höhenlage am natürlichen Gelände orientieren. Zur Herstellung eines geeigneten Baufelds sind Bodenbewegungen und Erdarbeiten im größeren Umfang nötig. Der Oberboden und der anstehende Boden sollen getrennt voneinander gelagert und wiedereingebaut werden.

Durch die Neuanlage des BRK-Kombigebäude und zugehöriger Erschließungsflächen ist mit einer Versiegelung des 2.311 m² großen Baugrundstücks nach § 19 (4) BauNVO mit ca. 65 % zu rechnen.

Der anstehende lehmige Boden ist für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser nicht geeignet. Zur Kompensation der Bodenversiegelung wird das anfallende Oberflächenwasser über Drainagepflaster versickert und zusammen mit dem Dachwasser über Rückhalteeinrichtung verzögert und kontrolliert in den Vorfluter (Aubach/Gewässer) eingeleitet.

Durch die Nutzung entstehen keine betriebs- oder anlagebedingten Belasten für den Boden

Prognose

Es sind auf Grund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet gibt es keine offenen Gewässer. Das Gebiet liegt außerhalb des im FNP festgelegten Überschwemmungsbereiches des westlich des Wertstoffhofes befindlichen Aubachs.

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Ge-

biete“ enthalten. Gemäß der Standortauskunft Baugrund gibt es keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände.

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. Das Grundwasser liegt also tiefer als 539,21 ü. NN.

Bewertung

Es muss im Geltungsbereich bei Bauarbeiten mit Schicht- und Drainwasser und oberflächlich abfließendem Wasser gerechnet werden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch den großen Abstand zum natürlichen Gelände nicht zu erwarten.

Prognose

Eine Versickerung des unverschmutzten Dach- und Oberflächenwassers ist aufgrund der Undurchlässigkeit des anstehenden lehmigen Bodens kaum möglich. Aus diesem Grund wird eine verzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von Wegen und Dachflächen über Rückhalteeinrichtungen angestrebt (siehe Gutachten – Anlage 2 zur Niederschlagswasserbeseitigung BRK Seefeld, IB Bichler und Klingenmeier, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau/Chiemsee vom 24.01.23,).

Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des hohen Abstands des Grundwassers zur Oberfläche nicht gegeben.

Notwendige Maßnahmen gegen eventuell auftretendes Schichtwasser und gegen Starkregenvorfälle werden bei der Baueingabe nachgewiesen.

Die Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind von geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage im Übergang von Siedlungsfläche zur Feldflur eine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich der gut eingegrünte Wertstoffhof. Östlich des Planungsgebiets liegt die Unterkunft für Asylsuchende. Weiter östlich bildet eine zweigeschossige Wohnbebauung derzeit einen begrünten Ortsrand.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage im Außenbereich die Funktion als landwirtschaftliche Nutzfläche und definiert damit den Übergang vom Siedlungsgebiet zum Aussenbereich an dieser Stelle.

Prognose

Nach der kommunalen Planung soll der derzeit inselförmig im Außenbereich gelegene Wertstoffhof an der Ulrich-Haid-Straße baulich nach Osten bis zum derzeitigen Ortsrand entwickelt werden. Hierzu gibt es einen Entwurf zu einer Änderung des Flächennutzungsplans. Nach dem Planstand der FNP-Änderung vom 26. 07. 22 ist für das Baugebiet der Kombiwache die Ausweisung eines Sondergebietes „Kombiwache“ geplant, Daran soll sich ~~schließt~~ das Gebiet der Asylunterkunft anschließen, welches im FNP künftig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden soll. Es ist geplant den Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ darzustellen. Der gesamte Bereich nördlich der Ulrich-

Haid-Straße soll nach der FNP- Änderung künftig als zusammenhängende neue Siedlungsfläche ausgewiesen werden.

Aus diesen Gründen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit, da nördlich der Ulrich-Haid-Straße eine zusammenhängende Siedlungsfläche entstehen wird. Der Talraum des Aubachs mit dem festgesetzten Überschwemmungsbereich bildet weiterhin den klar erkenntlichen naturnahen Außenbereich.

2.1.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestand

Das an die Ulrich-Haid-Straße anschließende Gelände des Planungsgebietes liegt im Osten auf einer Höhe von 546,33 ü. NN und fällt ab von hier nach Westen auf eine Höhe von 542,80 ü. NN. Aufgrund der Exposition des vorhandenen Geländes trägt das Gebiet kleinklimatisch zum Kaltluftgebiet in Richtung Talraum des Aubachs bei.

Die mittlere Niederschlagshöhe (in 2 m Höhe) und mittlere Lufttemperatur sowie die bayernweiten Durchschnittswerte am Standort Ulrich-Haid-Straße betragen nach dem Energie-Atlas Bayern-www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr): 13 bis < 14° C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr): 2 bis < 3°
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): > 600 bis 650 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): > 300 bis 350 mm

Die vorherrschende Windrichtung kommt von Westen.

Bewertung

Das kleinklimatisch wirksame Gebiet am Hang in Richtung Talraum des Aubachs wird durch die Inanspruchnahme als Siedlungsflächen in seiner Funktion für das Kleinklima gemindert

Prognose

Die Zunahme der Versiegelung durch die geplante Bebauung führt zu einer kleinräumigen Temperaturerhöhung, die jedoch durch die Begrünung des Baugrundstücks gemindert und durch die großen umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeglichen wird.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind von geringer Erheblichkeit.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltungsbehörde Starnberg sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung

Prognose

Es ist keine Veränderung zu erwarten durch das Bauvorhaben für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M170888/02 vom 25.10.2022, redaktionell geändert am 17. 04. 2023 (Gutachten - Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) wird der Nachweis geführt, dass das gesunde Wohnen in der Umgebung nicht durch Lärmemissionen beeinträchtigt wird.

2.1.8 Wechselwirkungen

Problematisch ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Bodenversiegelung in Verbindung mit der Veränderung der Oberfläche des natürlichen Geländes.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für neue Siedlungsflächen am Ortsrand von Seefeld zieht auch kleinklimatische Veränderungen nach sich.

Durch die geplanten grünordnerischen und baulichen Maßnahmen sowie durch die Neuausweisung von ökologischen Ausgleichsflächen (Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde) werden die negativen Beeinträchtigungen durch das Neubaugebiet dahingehend ausgeglichen, dass die Ortsranderweiterung entlang der vorhandenen Ulrich-Haid-Straße zum kommunalen Wertstoffhof sich insgesamt umweltverträglich gestaltet.

2.2 **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Falls das geplante Bauvorhaben nicht umgesetzt werden könnte, würde der bestehende Ortsrand an der Ulrich-Haid-Straße unverändert bleiben und es gäbe keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Andererseits würde das Defizit bei der kommunalen und regionalen Versorgung im Katastrophen- und Rettungsfall in der Gemeinde Seefeld und im zugehörigen Verflechtungsbereich weiter bestehen bleiben,

2.3 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung aus naturschutzfachlicher Sicht beschrieben:

Schutzgut Boden

Wiederverwendung des anstehenden Oberbodens

Erhaltung vorhandener größerer Bäume und deren Baumgruben

Neuanlage von landschaftsgerechten Grünflächen mit Rahmenbegrünung entlang der Grundstücksgrenzen

Schutzgut Wasser

Sammlung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf Dach- und We-
geflächen auf dem Baugrundstück

Rückhaltung des Regenwassers über Rigolen zur zeitversetzten gedrosselten Einleitung in den Tagwasserkanal

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Parkplätze.

Klima und Lufthygiene

Aufbau von kleinklimatisch wirksamen zusammenhängenden Grünflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung.

Arten und Lebensräume

Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen

Die Ausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche erfolgt außerhalb des Planungsgebietes. Die Ausgleichsfläche wird durch Abbuchung einer ca. 922 m² großen ökologischen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. NR. 331 in der Gemarkung Drößling nachgewiesen.

Von den drei vorhandenen großen Straßenbäumen im Grünstreifen auf dem Planungsgebiet können 2 große Bäume erhalten werden.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ca. 2.023m² große, vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung und wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit 3 Wertepunkten eingestuft (intensiv bewirtschaftete Äcker)

$$2.023\text{m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2 = 6.069 \text{ WP}$$

Die ca. 288 m² große mit Alleebäumen bestandene Grünfläche im Böschungsbereich entlang der Ulrich-Haid-Straße, hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung und wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit 8 Wertepunkten eingestuft (Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung)

$$288 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP/m}^2 = 2.304 \text{ WP}$$

$$\text{Demnach hat das Planungsgebiet insgesamt } 8.373 \text{ WP}$$

Die Eingriffsschwere des Vorhabens (Baufläche BRK-Kombigebäude und Zufahrtsfläche zum Wertstoffhof) erfolgt mit einer GRZ von 0,65

Das Planungsgebiet soll als „Sondergebiet BRK-Kombigebäude Seefeld“ entwickelt werden mit Zufahrten und Parkierung. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit symmetrischem Satteldach. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist bei 0,65 anzusetzen. Es handelt sich um einen Eingriff mit einem höheren Versiegelungsgrad.

Durch nachfolgende Maßnahmen wird der Eingriff minimiert:

Dachfläche mit vollflächiger Photovoltaikanlage

Rückhaltung von Niederschlagswasser durch den Bau von Rigolen zur zeitversetzten gedrosselten Einleitung in den Tagwasserkanal

Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge

Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen

Erhaltung vorhandener größerer Bäume

Durchgrünung des Baugrundstücks mit autochtonen Bäumen

Die Minimierungsmaßnahmen werden über die Festsetzung der Satzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über den Erschließungsvertrag gesichert.

Es erfolgt eine Korrektur und Verringerung der Eingriffsschwere durch vorgenannte Minimierungsmaßnahmen mit dem Faktor 0,1

$$8.373 \text{ WP} \times 0,1 = 837,30 \text{ WP}$$

Dies ergibt nachfolgend dargestellte erforderlichen Ausgleichsfläche/Wertepunkte:

$$8.373 \text{ WP} \times 0,65 = 5.442,45 \text{ WP} - 837,30 \text{ WP} = 4.605,15 \text{ WP}$$

Der ökologische Ausgleich erfolgt über die Abbuchung vom kommunalen Ökokonto.

Die planungsrechtlich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 339 in der Gemarkung Drößling und hat eine Gesamtgröße von ca. 37.000 m².

Ziel der Aufwertung auf dieser Ausgleichsfläche ist eine Umwandlung von intensiv bewirtschaften Grünland mit 3 Wertepunkten in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese des Flach- und Hügellandes, LRT 6510. Nach dem Leitfaden für die Eingriffs- Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung wird dieser Lebensraumtyp mit 8 Wertepunkten bewertet. Dies entspricht einer Aufwertung um 5 Wertepunkte je Quadratmeter. Demnach entspricht der ermittelte Bedarf mit 4.605,15 Wertepunkten einer Fläche von $(4.605,15 \text{ WP} : 5 \text{ WP/m}^2) = 921,03 \text{ m}^2$, aufgerundet 922 m² auf der kommunalen ökologischen Ausgleichsfläche.

2.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Artenschutzmaßnahmen sind für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind in Gemeindegebiet Seefeld keine Grundstücksalternativen zum geplanten Standort verfügbar. Vom Vorhabenträger wurden vergeblich mehrere Standorte auf Verfügbarkeit untersucht und geprüft. Der Vorhabenträger, das BRK Kreisverband Starnberg, kann aufgrund seiner beschränkten finanziellen Ressourcen das geplante Vorhaben nur Pachtflächen realisieren.

Alternative und verfügbare Standorte für dieses Vorhaben im Gemeindegebiet konnten in einen Zeitraum von ca. 10 Jahren nicht ermittelt werden. Im Zuge der Ortsentwicklung erfolgten zwei Standortuntersuchungen mit Fachbehördenbeteiligung, bei der die Eignung von Standorten u.a. für einen Alternativstandort „Klinik“ geprüft wurde. Dabei wurde auch der vorliegende Standort mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert. Jedoch ist dieser Standort einerseits nicht verfügbar und andererseits auch nicht mit der hier geplanten Flächenentwicklung vereinbar.

Des Weiteren wird auf die konkreten Ausführungen zur Prüfung von Standortalternativen im Zuge der parallel durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße) verwiesen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsfläche ist der bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung. Es wurden für die Bearbeitung keine weiteren Gutachten

verwendet. Für die argumentative Darstellung und Bewertung wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan verwendet sowie Angaben aus dem Bayernatlas. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Jedoch beruhen die Aussagen zum Grundwasserstand auf Kenntnissen aus dem angrenzenden Baugrundstück des Wertstoffhofs und aus Erfahrungswerten von Bauvorhaben der nahegelegenen Ortsrandlage.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Aussagen des Umweltberichtes und der Grünordnung sollen im Abstand von ca. 2 Jahren nach der Fertigstellung der Baumaßnahme von der Gemeinde Seefeld überprüft werden. Hierbei sollte das Hauptaugenmerk gelegt werden auf die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung und der Wasserrückhalteeinrichtungen auf dem Baugrundstück.

Die Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung der neu erstellten Grünflächen sollen vom Vorhabenträger nachgewiesen werden

Die durchgeführten Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der ökologischen Ausgleichsflächen (erstellte Flächen aus dem kommunalen Ökokonto) sollen jährlich dokumentiert werden

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands und die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen werden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	Hoch	gering	mäßig
Grundwasser	Gering	gering	gering
Klima	Gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	Gering	gering	gering
Landschaftsbild	Mäßig	gering	gering
Mensch			
-Lärm	hoch	gering	gering
-Erholung	mäßig	gering	gering
-Verkehr	hoch	gering	gering
Schutzgebiete	Keine	keine	keine
Kulturgüter	Keine	keine	keine

Positive Auswirkungen: Verbesserung der bestehenden Situation

Keine Auswirkungen: ohne vorhersehbare Auswirkungen

Geringe Auswirkungen: ohne erhebliche Auswirkungen

Mäßige Auswirkungen: mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung

Hohe Auswirkungen: dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung

Keine Aussage: es liegen keine Unterlagen vor

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am geplanten Standort an der Ulrich-Haid-Straße in Seefeld soll neben dem Wertstoffhof eine neue zweigeschossige Kombigebäude für den Kreisverband Starnberg des Roten Kreuzes entstehen. Im Erdgeschoß soll eine Rettungswache sowie ein Teil des BRK-Katastrophenschutzes und die mobile Wasserwacht-Schnell-Einsatzgruppe (SEG) untergebracht werden. Im Obergeschoß sollen 7 Dienstwohnungen für BRK-Mitarbeiter realisiert werden.

Durch das Vorhaben wird das kommunale Rettungswesen und der Katastrophenschutz verbessert werden in Seefeld und den umliegenden Gemeinden.

Geeignete und verfügbare Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche konnten nachweislich in einen Zeitraum von ca.10 Jahren nicht gefunden werden.

Das zweigeschoßige Gebäude mit symmetrischem Satteldach wird im derzeit landwirtschaftlich genutzten Außenbereich der Gemeinde Seefeld entwickelt. Aus diesem Grund ist bei der Neuausweisung von Bauland die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nötig zur Ermittlung einer ökologisch notwendigen Ausgleichsfläche für das Vorhaben. Die notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Seefeld abgebucht.

Das geplante Vorhaben wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt. Der Vorhabenträger regelt die Erschließungs- und Planungskosten in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Seefeld,

Seefeld,

.....

Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

Gutachten

- Anlage 1
Geotechnisches Gutachten des IB ACI, Paul-Gerhardt-Allee 46, 81245 München vom 19. 08. 22
- Anlage 2
Erläuterungsbereich zur Niederschlagswasserbeseitigung BRK Seefeld, IB Bichler und Klinggenmeier, Aschauer Straße 1, 83233 Bernau/Chiemsee vom 24.01.23
- 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 ~~24.01.23~~, 25.07.23
- Pläne 2.1 bis 2.6
Grundrisse, Ansichten und Isometrie, Hartmann Architekten GmbH vom ~~24.01.23~~, 25.07.23
- Plan 3
Freiflächengestaltung, Büro Holley vom ~~24.01.23~~, 25.07.23