

Gemeinde Seefeld



10. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße)

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

vom 06.12.2022

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	4
2.1	Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	4
2.1.1	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	4
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
2.1.3	Schutzgut Fläche	6
2.1.4	Schutzgut Boden	6
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	7
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	7
2.1.7	Schutzgut Klima und Lufthygiene	8
2.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	8
2.1.9	Wechselwirkungen.....	9
2.2	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben	9
2.3	Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	10
2.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich..	11
2.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
2.5.2	Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
3.	Zusätzliche Angaben	13
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	14
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Die bislang in der Gemeinde Seefeld bestehende Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK) liegt im Bereich des Seefelder Krankenhauses. Vor Jahren wurde hier jedoch bereits von externen Fachleuten festgestellt, dass selbst nach Durchführung von verschiedenen Optimierungsmaßnahmen mit den dortigen baulichen Gegebenheiten nicht mehr den an diese Einrichtung zu stellenden Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Zudem kommt es durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße und die vielen parkenden Autos im Einsatzfall oft zu starken Behinderungen und gefährlichen Situationen im Bereich der Hauptstraße. Aus den genannten Gründen wurde bereits vor Jahren eine Verlegung der Rettungswache an einen anderen Standort in der Gemeinde Seefeld geplant. Nach Untersuchung verschiedener alternativer Varianten wurde ein neuer Standort auf den Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße favorisiert.

Zur Wahrung des Anbindegebotes und Sicherung des erforderlichen Siedlungszusammenhanges sollen im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße, vom bestehenden Wertstoffhof im Westen bis zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten, hinsichtlich der künftigen Nutzungsformen (Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche, allgemeines Wohngebiet) neu geordnet und entwickelt werden.

Eine Konkretisierung der Planung soll dann abschnittsweise auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Westlich des Änderungsgebietes entlang der St 2068 schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Zudem erstrecken sich in diesem Bereich das FFH-Gebiet „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ sowie ein regionaler Grünzug und ein Biotopverbundsystem. Durch die Planung werden diese Bereiche jedoch nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Das Areal liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Talraum des Aubachs. Im westlichen Randbereich wird das Änderungsgebiet jedoch von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ des Aubachs tangiert. Die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Die Wassertiefen im Hochwasserfall sind jedoch sehr gering.

Das Änderungsgebiet selbst wird nicht von Bodendenkmälern berührt. Ca. 350 m südlich befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal („Körpergräber des frühen Mittelalters“; Inv.Nr. D-1-7933-0037). Der Bereich entlang der St 2068 ist zudem als Baudenkmal gekennzeichnet („Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt“; Nr. D-1-88-132-26). Durch die Änderungsplanung werden jedoch weder bau- noch bodendenkmalpflegerische Belange negativ beeinträchtigt.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, Denkmalschutzgesetz etc.) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Dabei wird ein Vergleich der möglichen Auswirkungen bei einer Nutzung entsprechend den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) zu einer Nutzung des Areals nach den aktuellen Planungen (Sondergebiet (SO) „Kombiwache“ im Westen, Fläche für Gemeinbedarf im Zentrum und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten) angestellt. Da sich mit der geplanten Änderung im Westen des Änderungsgebietes für das Sondergebiet Wertstoffhof sowie für Teile der Gemeinbedarfsflächen hinsichtlich der umweltschutzfachlichen Auswirkungen durch die Änderungsplanung keine Veränderung zum Status Quo ergibt, werden für die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lediglich das Sondergebiet „Kombiwache“ sowie die geplanten Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen herangezogen.

2.1.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Bestand

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet zum einen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese gehen jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.

Zum anderen gehen vom Betrieb des bestehenden gemeindlichen Wertstoffhofes sowie der nördlich anliegenden Staatsstraße St 2068 verkehrs- und nutzungsbedingte Emissionen aus (Lärm, Staub).

Im Änderungsgebiet befindet sich eine Containerwohnanlage für Asylsuchende. Sonstige Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Änderungsgebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich sonst um vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt.

Im südlichen und östlichen Anschluss an das Änderungsgebiet finden sich bereits mehrere zu Wohnzwecken genutzte Gebiete.

Bewertung

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Änderung nicht verbunden. Vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung nachhaltig erhöht werden.

Für das Änderungsgebiet selbst sind hinsichtlich der einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen nach derzeitigem Kenntnissstand keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geräuschmissionen der geplanten BRK-Kombiwache wurden von Büro Müller-BBM untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 12.07.2022 (Bericht Nr. M170888/08) ist Bestandteil des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde fest-

gestellt, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu entnehmen.

Prognose

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für das Schutzgut Mensch nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Eine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen erfolgte nicht. Für das überplante Areal selbst liegen keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz baulicher und agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung (Wertstoffhof, Asylunterkunft) bzw. der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Bewirtschaftung bislang ausschließlich entlang des Straßenraumes der Ulrich-Haid-Straße (Baumallee) und im Osten am Aubach (dichte Gehölzstruktur) entwickeln. Der gesamte Straßenraum der Ulrich-Haid-Straße wird durch eine alleeartige Bepflanzung aus älteren Laubbäumen gefasst.

Ansonsten sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope.

Westlich des Änderungsgebietes entlang der St 2068 schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Zudem erstrecken sich in diesem Bereich das FFH-Gebiet „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ sowie ein regionaler Grünzug und ein Biotopverbundsystem. Durch die Planung werden diese Bereiche jedoch nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Bewertung

Mit der geplanten Entwicklung von neuen Sonderbau-, Gemeinbedarfs- sowie Wohnbauflächen und zugehörigen Erschließungsanlagen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu kon-

kretisierende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

Prognose

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Bei dem überplanten Areal (bestehende bauliche Strukturen ausgenommen) handelt es sich um vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Flächengröße von ca. 1,4 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für verschiedene bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche vorhanden.

Bewertung

Die Umsetzung einer Bebauung im Änderungsgebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Im Zuge der Überplanung des Areals werden jedoch einige Flächen, insbesondere im Randbereich, durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Prognose

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.1.4 Schutzgut Boden

Bestand

Bei dem Boden im Änderungsgebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen ist. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Änderungsgebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Änderungsgebiet sind derzeit nicht bekannt.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich nachhaltig in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens können im Randbereich des Areals zudem Bereiche planungsrechtlich gesichert werden, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert bleibt.

Prognose

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Aubach verläuft unmittelbar westlich des Änderungsgebietes. Der Untergrund im Änderungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand als versickerungsfähig einzustufen. Aufgrund der Topographie des überplanten Areals entlang der westlichen Grenze ist zudem mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Das Areal liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Talraum des Aubachs. Im westlichen Randbereich wird das Änderungsgebiet jedoch von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ des Aubachs tangiert. Die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Die Wassertiefen im Hochwasserfall sind jedoch sehr gering.

Das Grundwasser liegt unter der Baugrundsohle des Wertstoffhofes, da bei diesem Gebäude bisher keine Beeinträchtigungen durch Grundwasser aufgetreten sind. Aufgrund der Angaben im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Ortsrand ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 8 m unter der Geländeoberkante des natürlichen Geländes zu rechnen.

Bewertung

Durch die auf dem Areal vorwiegend geplante Wohnnutzung mit zugehörigen Erschließungslagen erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat.

Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist hingegen nicht zu erwarten.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, versickerungsfähige Beläge etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden.

Prognose

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes sowie das Änderungsgebiet selbst ist durch baulich genutzte Strukturen (Wertstoffhof, Asylunterkunft, Wohnen, etc.) geprägt. Daher bestehen bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild bereits bauliche Vorbelastungen, an die sich die neuen Gebäude anpassen werden.

Westlich des Änderungsgebietes entlang der St 2068 schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Durch die Planung wird das LSG jedoch nicht beeinträchtigt, da es sich außerhalb des überplanten Areals befindet.

Bewertung

Mit der geplanten Entwicklung des Änderungsgebietes für verschiedene bauliche Nutzungsformen wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich nachhaltig verändert. Die geplante bauliche Entwicklung wird durch entsprechende Vorgaben in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Höhenentwicklung, Gestaltung, etc.) auch an dem am Ortsrand bereits vorhandenen Baubestand orientiert. Die im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens noch zu konkretisierenden randlichen Grünstrukturen werden zudem eine positive Wirkung auf das Ortsbild entfalten.

Prognose

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.1.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestand

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse oder der Lufthygiene vorgenommen.

Bewertung

Mit der Überplanung des Areals gehen teilweise offene landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die Randlage des überplanten Areals, umgeben von vorhandener, baulicher Nutzung, ist diese Funktion im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens noch zu konkretisierenden randlichen Grünstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Prognose

Nachdem den überplanten Flächen bislang keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Lufthygiene zukommt, sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Das Änderungsgebiet selbst wird nicht von Bodendenkmälern berührt. Ca. 350 m südlich befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal („Körpergräber des frühen Mittelalters“; Inv.Nr. D-1-7933-0037). Der Bereich entlang der St 2068 ist zudem als Baudenkmal gekennzeichnet („Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt“; Nr. D-1-88-132-26). Demzufolge können weitere Fundstellen innerhalb des betrachteten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bewertung

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die „Ulrich-Haid-Straße“ erfährt im Zuge der Umsetzung der Planung eine bauliche Anpassung an die Anbindung der neuen Erschließungsstrukturen.

Prognose

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Beachtung der in diesem Zusammenhang erforderlichen Auflagen nicht zu erwarten.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.2 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, mit der noch keine konkreten Bauvorhaben einhergehen, sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung nur schwer abschätzbar. Aufgrund der im Änderungsgebiet geplanten Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „Kombiwache“, Gemeinbedarfsflächen, Allgemeines Wohngebiet) ist jedoch nicht mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Änderungsareal einstellen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Bauma-

schinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Bei den geplanten Nutzungen im Änderungsareal wird es durch die allgemeine Nutzung zu Lärm- und Abgasemissionen und vermehrter Bewegungsunruhe im Änderungsgebiet und dessen Umgebung kommen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Durch die künftige Beleuchtung innerhalb des überplanten Areals werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Änderungsgebiet künftig ändern. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Bei den geplanten Nutzungen fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Verursacher selbst erfasst und entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

2.3 Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) beschrieben. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld ist neben den bestehenden Nutzungen in der Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine weitere Planung bekannt. Von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand darum nicht auszugehen.

Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Änderungsgebiet gibt es derzeit keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

2.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Änderungsgebiet in den bislang noch nicht baulich genutzten Bereichen weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung eines Sondergebietes „Kombiwache“ sowie von Wohnbauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

2.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden mit der Planung durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende Eingrünungsmaßnahmen teilweise naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals erzielt werden.

Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren sicherzustellen, dass der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitestmöglich minimiert wird.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden im Zuge der Planung Teilflächen im Randbereich des Änderungsgebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende Eingrünungsmaßnahmen sowie gestalterische Festsetzungen zu den neuen baulichen Anlagen (Höhenentwicklung, Dachform, etc.) kann eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den in Nachbarschaft bereits baulich vorgeprägten Landschaftsraum gewährleistet werden.

2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet in Anlehnung an den nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert.

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort für BRK-Kombiwache:

Das überplante Areal liegt in günstiger Lage für die Art und das Einsatzgebiet der stationierten Rettungsmittel (HvO, Katastrophenschutz, SEG Wasserwacht) und ist zudem verkehrlich sehr gut erreichbar und angebunden, sowohl für ein- als auch für ausrückende Kräfte und Einsatzmittel. Mit der unmittelbaren Anbindung an die St 2068 können Anfahrtszeiten auf das bestmögliche Minimum reduziert werden (insbesondere für die westlich gelegenen Ortsteile).

Weiterhin ist festzuhalten, dass der überplante Standort in Ortsrandlage aus immissionschutzfachlichen Aspekten besser mit schutzbedürftigen Nutzungen in Einklang zu bringen ist (Verkehrslärm durch ein- und ausrückende Einsatzkräfte, Verwendung Martinshorn, Einsätze auch während Ruhe-/Nachtzeit). Die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geräuschmischungen wurden von Büro Müller-BBM untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 12.07.2022 (Bericht Nr. M170888/08) ist Bestandteil des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu entnehmen.

Der Standort am bzw. neben dem bestehenden Klinikum Seefeld als einzig in Betracht zu ziehende Alternative ist aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- innerörtliche Lage grundsätzlich nicht oder weniger geeignet bei Betrachtung des Anforderungsprofils,
- Synergieeffekte mit Klinik nicht (mehr) vorhanden aufgrund der Art der Rettungsmittel (keine klassischen Rettungswagen) und aufgrund der Tatsache, dass der innerörtliche Klinikstandort mittel- bis langfristig aufgegeben wird (Neuerrichtung gemeinsame Klinik Seefeld-Herrsching voraussichtlich am Standort Seefelder Straße in Herrsching),
- Gemeinde sieht als Nachnutzung bei Aufgabe des Klinikstandorts andere Nutzungen/Nutzungsmix vor (Untersuchung wird auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes folgen),
- Kurzfristige Verfügbarkeit bei größtem Teil der Fläche ohnehin nicht gegeben.

Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgten zudem zwei Standortuntersuchungen mit Fachbehördenbeteiligung, bei der die Eignung von Standorten für Gewerbeflächen und für einen Alternativstandort „Klinik“ untersucht wurden. Dabei wurde auch der vorliegende Standort jeweils mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert, schwerpunktmäßig für Wohnnutzung.

Neuausweisung Wohnbauflächen

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Seefeld grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen jedoch auch zahlreiche Anfragen nach neuen Bauflächen von jungen Familien und bereits Ansässigen (wegen Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus gibt es eine enorm starke Nachfrage von Seiten örtlicher Firmen, Dienstleistern und Einrichtungen, die Wohnraum vor Ort für ihre Mitarbeiter suchen.

Die Gemeinde Seefeld hat im Zuge des in Aufstellung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes und der Erstellung einer Flächenmanagement-Datenbank damit begonnen, den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf näher zu untersuchen bzw. abzuschätzen und geeignete Entwicklungsstrategien hierzu zu entwickeln. Grundsätzlich geht hieraus hervor, dass im Ortsinneren

gewisse Potentiale für die Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehen. Diese Flächen sind zum Einen jedoch begrenzt und zum Anderen hat die Gemeinde auf viele dieser Flächen keinen Zugriff, da sich diese Grundstücke im Wesentlichen in Privatbesitz befinden und meist als Reserve von den Eigentümern vorgehalten werden. Gemäß verschiedener Prognosen für die nächsten 15-20 Jahre ist mit einem Bedarf von rund 300 – 350 Wohneinheiten in der Gemeinde zu rechnen, was rechnerisch einem Wohnbaulandbedarf von ca. 15 ha entsprechen würde. Dieser Bedarf soll nach wie vor zunächst über die Innenbereichspotentiale gedeckt werden. Jedoch selbst bei der unrealistischen Annahme, dass alle (privaten) Innenpotentiale ausgeschöpft werden könnten, bleibt gemäß der Bedarfsabschätzung langfristig betrachtet immer noch Bedarf für eine Neuausweisung, um sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die hier arbeitende Bevölkerung ausreichend Flächen zur Verfügung stellen zu können und zugleich den Anforderungen der älteren Generation, als auch den jungen Familien gleichermaßen Rechnung tragen zu können (Schaffung von Quartieren mit weitestgehend heterogener Altersstruktur).

Mit der im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Ausweisung von Wohnbauflächen kann ein städtebaulicher Lückenschluss und eine Abrundung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand geschaffen werden. Zudem wird mit dem neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet mit großzügiger Randeingrünung entlang der Ulrich-Haid-Straße eine bauliche Anbindung der bereits vorhandenen Containerwohnanlage, der geplanten Kombiwache des BRK sowie dem bestehenden Wertstoffhof hergestellt. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen überschaubaren Ausmaßes sollen dabei als langfristige Reserveflächen fungieren. Die tatsächliche Inanspruchnahme der Flächen, die auch nach Durchführung der Flächennutzungsplanänderung dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, kann durch die Gemeinde im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit bedarfsgerecht gesteuert werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten BRK-Kombiwache wurde die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM vom 12.07.2022 (Bericht Nr. M170888/08) als Bestandteil des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans herangezogen.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren vor, die bei der Anpassung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden:

- Landratsamt Starnberg, Schreiben vom 17.12.2014 und 07.09.2022 (Immissionsschutz, Naturschutz, Kreisbauamt).
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16.08.2022 (Verlust von landwirtschaftlicher Fläche; Landwirtschaftliche Emissionen).

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 11.12.2014 (keine Einwände).

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem bisher vorwiegend als intensive landwirtschaftliche Fläche sowie teilweise bereits baulich (Asylunterkunft, Wertstoffhof) genutzten Areal im Nordwesten der Ortslage Seefeld, unmittelbar nördlich der Ulrich-Haid-Straße, zwischen dem Aubach im Westen und bereits bestehender Wohnbebauung im Osten soll eine Bebauung zu verschiedenen Zwecken (Sondergebiet „Kombiwache“, Sondergebiet „Wertstoffhof“, Gemeinbedarfsflächen, Wohnbebauung) in der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der bislang un bebauten Bereiche zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge einer Bebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung einer Bebauung für verschiedene Zwecke eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Untersuchungsgebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende naturschutzfachliche Aufwertung der nicht versiegelten Bereiche sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Ein- und Durchgrünung, bauliche Gestaltung etc.) können die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Die exakte naturschutzrechtliche Bilanzierung und Kompensation des Eingriffes erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe konkretisiert und verbindlich festgelegt.

Seefeld, 19.01.2023


Klaus Kögel
Erster Bürgermeister