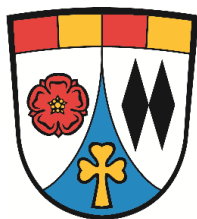


Gemeinde Seefeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld,,

Gemarkung Oberalting-Seefeld

B E G R Ü N D U N G

- VORENTWURF -

vom 26. 07. 22

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestandssituation.....	3
2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	7
3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte	7
3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	7
4. Planung.....	8
4.1 Bebauungsplanverfahren	8
4.2 Städtebauliches Konzept.....	8
4.3 Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz	8
4.4 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	9
4.4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	10
4.4.4 Höhenfestsetzungen.....	10
4.4.5 Gestaltungsfestsetzungen	10
4.4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.4.7 Verkehrsflächen.....	11
4.4.8 Grünordnung.....	11
4.4.9 Sonstige Festsetzungen	12
4.5 Ver- und Entsorgung	12
4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	12
4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung	12
4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation.....	12
4.5.4 Abfallbeseitigung	12
4.6 Lärmschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz	14

Anlagen

- Anlage 1 Vermessungs- und Baumbestandsplan IB Nusko und Holley vom 27. 06. 22

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.

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

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der BRK Kombiwache soll der Bereich entlang der vorhandenen Ulrich-Haid-Straße vom Wertstoffhof bis zum derzeitigen Ortsrand als neues Siedlungsgebiet entwickelt werden. Hierzu gibt es bereits einen Entwurf zu einer Änderung des Flächennutzungsplans. Nach dem Planstand zur FNP Änderung vom 26. 07. 22 ist für den das Baugebiet der Kombiwache die Ausweisung eines Sondergebietes „Kombiwache“ geplant. Daran schließt das Gebiet der Asylunterkunft an, welches im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Den Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche wird im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

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. 2.304 m² ohne die erforderliche Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Der zugehörige öffentliche Straßenraum beträgt ca. 600 m.²

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 546,33 ü. NN und fällt ab von hier nach Westen auf eine Höhe von 542,80 ü. NN. An dieser Stelle liegt die Einfahrt zu kommunalen Wertstoffhof. Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich von Seefeld und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet auf Teilflächen der Fl. Nr. 287, 289 und 293 wird vom Vorhabenträger für die geplante Nutzung gepachtet.

2. Erschließung

Das Gebiet wird von der Ulrich-Haid-Straße erschlossen. Auf der südlichen Seite der Ortsverbindungsstraße verläuft ein von der Fahrbahn abgesetzter Gehweg.

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 vorhandenen 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 AWISTA Wertstoffhof. Aus diesem Grund und zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen soll in einem Lärm-schutzgutachten 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 zu rechnen in der Umgebung des Baugrundstücks.

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 alleeartig Ahornbäume gepflanzt.

Im Baumbestands- und Vermessungsplan vom 27.06.2022 des IB Nusko und Büro Holley ist der Baumbestand und das Gelände kartiert.

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 werden im Geltungsbereich des 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 auf jeden Fall 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.

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 derzeit 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

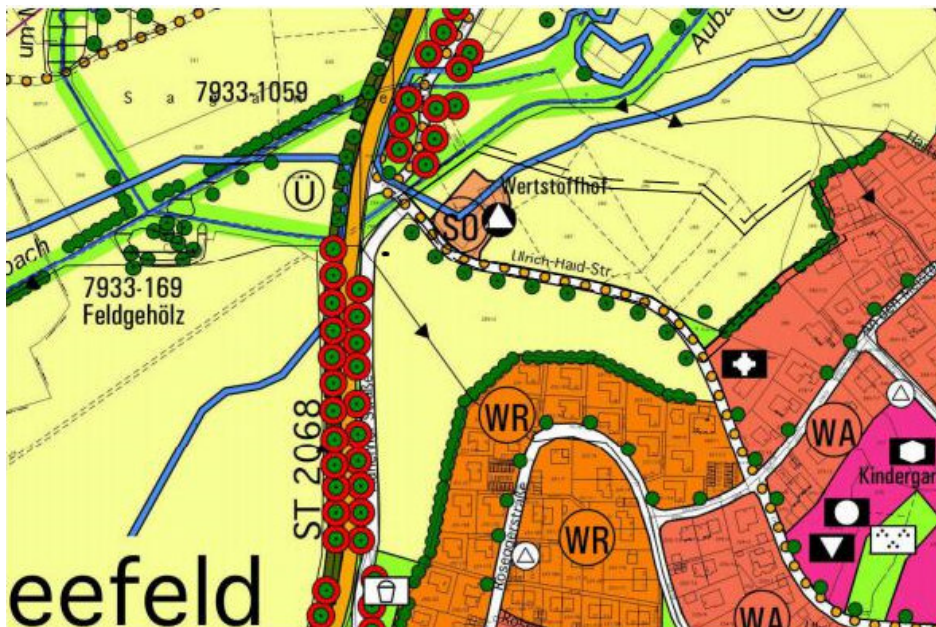
Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im FNP dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zugegriffen werden kann. (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 kommunale 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 derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan liegt das Planungsgebiet derzeit im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich an der Ulrich-Haid-Straße. Westlich an das Baugebiet anschließend befindet sich der kommunale 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.



Nach der kommunalen Planung soll der derzeit Inselförmig im Außenbereich gelegene Wertstoffhof entlang der Ulrich-Haid-Straße bis zum derzeitigen Ortsrand entwickelt werden. Hierzu gibt es bereits einen Entwurf zu einer Änderung des Flächennutzungsplans. Entsprechend der vorliegenden Planung zur 10. Änderung des FNP für den Bereich „Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße“ (Planstand 26. 07. 22) ist für das Planungsgebiet die Ausweisung eines „Sondergebietes Kombiwache“ geplant, Daran schließt das Gebiet der Asylunterkunft an, welches im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Der Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche wird im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Künftig soll der gesamte Bereich nördlich der Ulrich-Haid-Straße als zusammenhängende neue Siedlungsfläche genutzt werden.

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 16.03.06
- Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen in der Fassung vom 01. 02. 12.
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 01. 02. 21.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

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) sollen hier zu einer zusammenhängenden Siedlungsflächen 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 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 Gebäudestellung 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 eine Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Zur Rückhaltung des abfließenden Dachwassers bekommt das Gebäude ein extensiv begrüntes Flachdach und wasserdurchlässiges Pflaster auf den Stellflächen. Es wird auf dem Baugrundstück eine zeitversetzte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Tagwasserkanal angestrebt über entsprechende Rückhalteeinrichtungen.

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 der BRK Kombiwache 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 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 Lärmschutzmaßnahmen 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. Den Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche wird im FNP künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Künftig wird der gesamte Bereich nördlich der Ulrich-Haid-Straße als zusammenhängende neue Siedlungsfläche genutzt.

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 die BRK Rettungswache bezieht sich auf ein ca. 2.304 m² großes Baugrundstück. Nach der Festsetzung beträgt die höchstzulässige Versiegelung 1.550,00 m². Nach der vorliegenden Planung beträgt die Grundfläche des Gebäudes 670 m². Darüber hinaus beträgt die Grundfläche für notwendigen Zufahrten und Stellplätze 620 m². Hinzu kommen noch 153 m² versiegelte Flächen für die Erweiterung der Zufahrt zum Wertstoffhof. Diese versiegelten Flächen mit insgesamt 1.443 m² liegen unter der höchstzulässigen Grundfläche von 0,8 und entsprechen damit § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Geplant ist ein zweigeschoßiges Gebäude mit den Außenmaßen 19,25m x 30,5m. Bei zwei Vollgeschoßen beträgt die Geschoßfläche 587,125 m² x 2 = 1.174,25 m². Diese Geschoßfläche entspricht bei einer Grundstücksgröße von 2.304 m² einer Geschoßflächenzahl von 0,51 = (1.174,25 m² : 2.304,00 m²)

Die Wandhöhe der begrünter Flachdächer liegt unter 9,0 m.

Im Obergeschoß des Gebäudes sind 7 Wohnungen 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. Durch die extensive Dachbegrünung kann das anfallende Oberflächenwasser in Verbindung mit Wasser-rückhalteeinrichtungen zeitverzögert in den Tagwasserkanal geleitet werden.

Abweichend von der Satzung der Gemeinde Seefeldt über abweichende Maße der Abstands-flächentiefe werden im Planungsgebiet die Abstandsflächen über Wandhöhen festgesetzt bzw. nach BayBO Art. 6, Abs. 5.

Wegen der Festlegung nach Art. 6, Abs. 5 BayBO ist eine ausreichende Belichtung und Belüf-tung im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Grundstücken gegeben. Der Bauabstand zu den umgebenden Grundstücken ist so gewählt, dass hier mit Bezugnahme auf die festge-setzten Höhenbezugspunkt und die Gebäudehöhe die halben Abstandsflächen nach Osten und Norden eingehalten werden können. Nach Süden und Westen werden die vollen Ab-standsflächen 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 nordwest-lich exponierten Hang. Das an die Ulrich-Haid-Straße anschließende Gelände des Planungs-gebietes 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 vor-handenen 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. Diese Höhenfestsetzung für die Attika des begrünten Flachdachs ermöglicht für die BRK Ret-tungswache zwei Vollgeschoße.

Aus den beigefügten Ansichten und Schnitten des Architekten Hartmann, Brienerstraße 44, 80333 München sind die geplanten Aufschüttungen, Abgrabungen und Änderungen des vor-handenen 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 Mit-tel 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. 2m hohen be-pflanzten 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 der BRK Kombiwache ist ein modular aufgebautes Gebäude mit begrünten Flachdächern. 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 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 m², vier Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 55 bis 63 m².

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 auf der öffentlichen Straße parken.

Auf dem Baugrundstück werden außerdem 10 Stellplätze für Fahrräder erstellt.

4.4.7 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zur BRK Kombiwache erfolgt von der Ulrich-Haid-Straße.

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 gewissen Umfang auch für die Naherholung. Entlang der Ulrich-Haid-Straße verläuft eine alleeartige 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. Aus der Ansicht West des Architekten Hartmann, Brienerstraße 44, 80333 München ist erkennbar, dass die an die Ulrich-Haid-Straße 5m breite Rasenböschung nicht verändert wird. Die in ca. 2m Abstand zur Straße befindlichen zwei vorhandenen Bäume können aus diesem Grund erhalten werden. Für die neue Zufahrt zum Baugrundstück muss ein vorhandener Baum im straßenbegleitenden Grünstreifen gefällt werden.

Eine landschaftsgerechte Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebung wird durch die Neuanlage von extensiv genutzten Grünflächen in Verbindung mit einer Rahmenbegrünung aus Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen angestrebt. Neue Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze bilden das Grundgerüst der neuen Grünstruktur.

Für das Vorhaben wird eine ökologische Ausgleichsfläche erforderlich. Diese Fläche kann nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags vom Ökoflächen-Pool der Gemeinde Seefeld abgebucht werden. 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

Keine

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

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 Ruckhalteeinrichtungen zeitverzögert dem Tagwasserkanal eingeleitet.

Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über extensiv begrünte Flachdächer und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Parkplätze.

Ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Laufe des Verfahrens dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch beigelegt. 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-Starnberg.

4.6 Lärmschutz

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden von Büro Müller-BBM untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 12. 07. 2022 (Bericht Nr. M170888/08) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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)
- Nachts ist kein Regelbetrieb vorgesehen.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Kapitel 2. 1 für Mischgebiete können tagsüber sicher eingehalten 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 dienen kann dies ohne weitere Maßnahmen toleriert werden.
- 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 der BRK Rettungswache Seefeld werden die Siedlungsfläche im Westen des Gemeindegebietes arrondiert. Durch die Neuanlage von Grünfläche auf dem Baugrundstück wird ein landchaftsgerechter Übergang von Siedlungsflächen zur Feldflur hergestellt.

Durch die Abbuchung 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: 2.904,00 m²

Öffentliche Straße (Ulrich-Haid-Straße): 600,00 m²

Größe Baugrundstück: 2.304,00 m²

Grundfläche / Bauraum Gebäude 670,00 m²

Grundflächenzahl: (versiegelte Flächen : Baugrundstück) =

(Gebäude +Verkehrsflächen +neue Zufahrt Wertstoffhof) : Baugrundstück

$(670 \text{ m}^2 + 620 \text{ m}^2 + 153 \text{ m}^2) = 1.433 \text{ m}^2 : 2.304 \text{ m}^2 =$ 0,63

Geschoßfläche $(670 \text{ m}^2 \times 2) =$ 1.340,00 m²

Geschoßflächenzahl $1.340 \text{ m}^2 : 2.304 \text{ m}^2 =$ 0,58

Anzahl der geplanten Wohneinheiten 7 WE

Anzahl der Vollgeschosse II

Oberkante geplantes Gebäude 553,50 m ü.NN

Höhenbezugspunkt geplantes Gebäude 544,50 m ü.NN

Höchstzulässige Wandhöhe 9,0m

Anzahl der geplanten Wohneinheiten 7WE

3 Wohneinheiten von ca.38 bis 42 m²

4 Wohneinheiten von ca. 55 bis 63 m²

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Vermessungs- und Baumbestandsplan IB Nusko und Holley vom 27. 06. 22